



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Unand.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Unand.

**PERALIHAN HAK MILIK  
ATAS TANAH TRANSMIGRAN MELALUI JUAL BELI DI BAWAH  
TANGAN DI KABUPATEN KAMPAR**

**TESIS**



**SYAHRUL  
1120115027**

**PROGRAM STUDI  
MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG 2013**

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa apa yang ditulis di dalam tesis ini adalah hasil karya saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya orang lain, baik yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi maupun Lembaga-lembaga lainnya. Buah pikiran (kutipan) yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya di jelaskan di dalam tulisan ini dan di dalam daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dalam keadaan sehat jasmani dan rohani.

Padang, 02 Desember 2013



SYAHRUL

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul “PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH TRANSMIGRAN MELALUI JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN KAMPAR”.

Tesis ini penulis susun untuk melengkapi persyaratan meraih gelar Magister Kenotariatan (S2) pada Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang yang merupakan tugas wajib bagi mahasiswa yang akan menyelesaikan pendidikannya.

Terimakasih yang sedalam-dalamnya buat keluarga besar penulis yang telah memberi semangat dan dorongan dengan kesabaran, terutama buat adinda Adefrizal, SH. MKn yang telah mensupport habis-habisan baik moril maupun materil serta dukungan finansial yang sangat luar biasa, juga buat bang Dindin Muhammad Kasah Tuangku Intan, ST. MSi, yang telah memberikan semangat dengan kesabaran serta dukungan finansial, juga buat bang DR. Drs. HM. Naska SH, MH. yang selalu mengingatkan dan memberi semangat untuk menyusun tesis ini, buat kak Arlen Defitri Nazar, S.ST, M.Biomed, yang telah menyumbangkan fikirannya dalam penyusunan tesis ini, dan buat Elvi Wahyuni, S.Pd. yang ikut mentranslet tesis ini, dan buat Sevilla Ukhtil Huvaidd, SKM, MKM, yang selalu mendesak penulis agar segera menyelesaikan penulisan tesis ini, juga buat saudara-saudara penulis yang

tidak mungkin disebutkan satu persatu, serta istimewa buat Nenen Novita, SE., Muhammad Gibraltarq, Farhana Salsabila Azzahra, Muhammad Arafat Gaza Cordova, Syahira Rafeyfa Asyila (isteri dan anak-anak penulis) yang selalu sabar ketika ditinggal selama mengikuti perkuliahan dalam kurun waktu dua tahun belakangan ini.

Penulis menyadari bahwa tesis yang penulis susun masih banyak kekurangannya dikarenakan kemampuan dan pengetahuan penulis yang terbatas. Keberhasilan penulisan tesis ini tidak hanya dicapai oleh penulis sendiri, melainkan adanya pihak-pihak yang membantu dan juga terkait dengan penulisan tesis ini. Maka perkenankanlah penulis mengucapkan terimakasih :

1. Bapak Dr. Werry Darta Taifur selaku Rektor Universitas Andalas Padang;
2. Bapak Prof. Dr. Yuliandri, SH., MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang;
3. Bapak Yoserwan, SH., MH., LLM selaku Wakil Dekan I;
4. Bapak Frenadin Adegustara, SH., MS selaku Wakil Dekan II
5. Bapak Dr. Kurnia Warman, SH., M.Hum selaku Wakil Dekan III, Sekaligus Dosen Pembimbing I penulis;
6. Bapak Dr. H. Busyra Azheri, SH., MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas dan selaku Ketua Tim Penguji Penulis;
7. Bapak Hengki Andora, SH. LLM Selaku Dosen Pembimbing II penulis;
8. Bapak Dr. Azmi Fendri, SH. MKn, selaku Tim Penguji;



9. Bapak Bachtiar Abna, SH. SU, selaku Tim Penguji;
10. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Andalas, Padang atas segala ilmu yang telah diberikan;
11. Pengelola sekretariat Program Studi Magister Kenotariatan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Andalas, Padang;
12. Rekan-rekan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas, Padang Angkatan 2011;
13. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar beserta seluruh jajaran yang telah berkenan memberikan izin bagi penulis untuk melakukan survey/penelitian di lingkungan instansi yang beliau pimpin;
14. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang beserta seluruh staff yang telah meluangkan waktu untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan yang penulis ajukan;
15. Bapak/Ibu Responden yang tidak mungkin disebutkan satu persatu, yang telah bersedia dengan sukarela untuk menjadi responden penulis;
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini.

Semoga tulisan dalam tesis ini bermanfaat bagi semua, aamiin.

Pekanbaru, 02 Desember 2013

Penulis

## DAFTAR ISI

Halaman Pengesahan .....	i
Halaman Pernyataan .....	ii
Kata Pengantar .....	iii
Daftar Isi .....	vi
Daftar Tabel .....	viii
Abstrak .....	ix

### BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Keaslian Penelitian .....	10
D. Tujuan Penelitian .....	12
E. Manfaat Penelitian .....	13
F. Kerangka Konseptual dan Teoritis .....	13
G. Metode Penelitian .....	32

### BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Transmigrasi .....	40
B. Penggunaan Tanah di Daerah Transmigrasi dan Hak-hak atas Tanah untuk Para Transmigran dan Keluarganya.....	44
C. Hak Milik .....	50
D. Jual Beli Hak atas Tanah .....	54
E. Objek Jual Beli Hak atas Tanah .....	63
F. Pendaftaran Hak Atas Tanah .....	65

### **BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	75
B. Hal-hal yang Mendorong Masyarakat Lebih Memilih Melakukan Jual Beli Hak Milik atas Tanah Transmigran secara di Bawah Tangan .....	84
C. Proses Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik atas Tanah Transmigran Secara di Bawah Tangan di Kabupaten Kampar .....	98
D. Solusi hukum Terhadap Masyarakat yang Sudah Terlanjur Membeli Hak Milik atas Tanah Transmigran Melalui Jual Beli di Bawah Tangan .....	107

### **BAB IV. PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	132
B. Saran .....	134

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**



**DAFTAR TABEL**

Tabel-1 ..... 97

Tabel-2 ..... 127





**PERALIHAN HAK MILIK  
ATAS TANAH TRANSMIGRAN MELALUI JUAL BELI  
DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN KAMPAR**

**S Y A H R U L**

**1120115027**

UNIVERSITAS ANDALAS

**ABSTRAK**

Transmigran berhak mendapatkan lahan pekarangan dan atau lahan usaha yang luasnya disesuaikan dengan pola usaha pokok. Pemberian hak milik dilakukan dengan pemberian sertipikat hak milik. Dengan adanya sertipikat hak milik tanah di tangan transmigran tidak berarti mereka dengan seenaknya dapat melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut kepada orang lain. Kenyataannya masih terjadi pemindahan (penjualan) hak milik atas tanah yang diperoleh kepada pihak ketiga. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah mengapa masyarakat lebih memilih melakukan jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan? Bagaimana proses pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan di Kabupaten Kampar? Bagaimanakah solusi hukum terhadap masyarakat yang sudah terlanjur membeli hak milik atas tanah transmigran melalui jual beli di bawah tangan? Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yaitu pendekatan masalah dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terdapat di lapangan. Data penelitian ini diperoleh dari kepustakaan dan penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen dan wawancara terstruktur. Hasil penelitian menunjukkan meskipun sudah ada larangan peralihan hak atas tanah transmigran oleh pemerintah, namun masih banyak terjadi peralihan hak secara di bawah tangan dengan beberapa alasan diantaranya minimnya infrastruktur, minimnya penyuluhan, minimnya pengawasan, dan rasa saling percaya yang tinggi di masyarakat serta rendahnya pemahaman masyarakat. Upaya hukum yang dapat dilakukan diantaranya melakukan perjanjian jual beli ulang di hadapan PPAT atau pengajuan permohonan pada pengadilan negeri.

Kata kunci: peralihan, kepemilikan tanah, transmigran

# **THE TRANSFER OF TRANSMIGRANT LAND OWNERSHIP WITHOUT NOTARY ACHTA IN KAMPAR DISTRICT**

**SYAHRUL**

**1120115027**

## **ABSTRACT**

Transmigrant has right to get place and trade areas which are suitable with the basic system. The right of authority is given by giving certificate of land to the transmigrant. Even though the transmigrant has got the certificate, it doesn't mean that they can sell to other people. The fact, there are so many sales to other people that always happen. The research questions of this study are why many people choose to do transfer transmigrant land ownership without notary achta? How the process of transfer transmigrant land without notary achta in Kampar district? How the solution of law of people who bought transmigrant land without the notary achta? This study used the juridical of empirical approach which is uses an approach method to the problem by using norms of law and facts of law which available. The data of this study is gotten by literature and research in community. The technique to collect data used study of documents and interview. The result of the research shows that the transfer of transmigrant land is still happened right now because of the less of infrastructure, less of information and supervision, due to the confidence in social culture people, and low of participant in people, even though the governments forbid the people to do this. The solutions of law that can be done in this case are re-registration in front of PPAT to get notary achta or apply law to district court.

Keyword: Transfer, Land Ownership, Transmigrant.



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia merupakan suatu negara yang memiliki wilayah yang cukup luas yaitu 5.299.318 km<sup>2</sup> di mana wilayah lautnya lebih luas dari wilayah daratannya, yaitu 1,7 kali luas daratan. Bila wilayah Indonesia ini mencakup Zone Ekonomi Eksklusif (ZEE), maka luas Indonesia menjadi 7,9 juta km<sup>2</sup>. Dengan wilayah daratan dan lautan yang cukup luas ini, maka daratan dan lautan tersebut beserta semua yang terkandung di dalamnya merupakan sumber kekayaan bagi negara. Daratan Indonesia terdiri atas pulau-pulau besar dan kecil yang dipisahkan oleh perairan atau lautan. Pulau-pulau tersebut berjumlah 13.667 buah dengan 5 buah pulau besar. Walaupun dipisahkan oleh lautan, antar pulau yang satu dengan pulau yang lain tidaklah terpecah-pecah. Namun laut tersebut merupakan penghubung sehingga antara pulau yang satu dengan pulau yang lain merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Pandangan ini melahirkan suatu konsep yang kita kenal dengan konsep Wawasan Nusantara<sup>1</sup>.

Pulau-pulau tersebut ada yang telah memiliki jumlah penduduk dengan kategori sangat padat, padat dan jarang penduduk. Untuk kategori sangat padat penduduknya adalah pulau Jawa yaitu sekitar 64% dari jumlah seluruh penduduk Indonesia, sedangkan sisanya terdapat di pulau-pulau yang lain.

---

<sup>1</sup> Affan Mukti, Artikel *Transmigrasi Sebagai Objek Landreform Indonesia*, (Medan : Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara, 2003) hlm. 1

Padahal pulau Jawa hanya merupakan sebagian kecil dari seluruh luas wilayah Indonesia. Pulau Bali juga merupakan pulau yang sangat padat penduduknya<sup>2</sup>.

Oleh karena itu, pemerintah berupaya keras untuk mengatasi penyebaran penduduk yang tidak merata ini, baik itu dengan menggiatkan proyek-proyek pembangunan di daerah luar pulau Jawa, maupun dengan memindahkan sebagian penduduk dari pulau Jawa ke pulau-pulau yang lain yang tidak padat penduduknya seperti Sumatera, Kalimantan, Sulawesi, dan Irian Jaya (sekarang Papua) atau yang biasa disebut "Transmigrasi". Salah satu daerah tujuan transmigrasi adalah Kabupaten Kampar yang terletak di Propinsi Riau. Sehingga sebagian daerah di kabupaten ini ditempati oleh warga transmigrasi yang sebahagian besar berasal dari pulau Jawa. Penyelenggaraan transmigrasi bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan transmigran dan masyarakat sekitarnya, peningkatan dan pemerataan pembangunan daerah, serta memperkuat persatuan dan kesatuan bangsa.

Dengan adanya program transmigrasi, maka pemilikan tanah dan penggunaan tanah di daerah asal dan daerah tujuan dapat ditata kembali. Penataan ini berkaitan dengan batas minimum pemilikan tanah, di mana mereka yang memiliki tanah sempit dan yang tidak mempunyai tanah akan ikut bertransmigrasi. Di daerah baru mereka akan mendapat lahan pertanian seluas 2 hektar.

---

<sup>2</sup> Ibid.



Hak atas tanah yang diberikan kepada para transmigran sebenarnya berasal dari hak pengelolaan. Dengan kata lain hak pengelolaan ini, oleh Departemen Transmigrasi diberikan berupa hak milik kepada para transmigran.

Salah satu poin penting dalam kegiatan transmigrasi adalah pengadaan lahan untuk menempatkan transmigran di daerah transmigrasi. Pembangunan permukiman transmigrasi mengharuskan tersedianya lahan yang memenuhi kriteria kelayakan, sebagaimana tertuang dalam Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor:Kep.Per. 15/MEN/VI/2007 tentang Penyiapan Permukiman Transmigrasi. Pengadaan tanah untuk transmigrasi adalah kebijakan pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

Berdasarkan hak menguasai negara sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, negara/pemerintah berwenang memberikan tanah pada siapapun Warga Negara Indonesia (WNI) termasuk pada transmigran. Adapun kewenangan tersebut dilimpahkan pada Gubernur kepala daerah provinsi tujuan transmigrasi, berdasarkan otonomi daerah, di mana Gubernur berhak menunjuk, menentukan dan menyediakan tanah yang akan digunakan sebagai lokasi transmigrasi, baik yang berasal dari tanah negara maupun tanah hak adat/perorangan dengan cara *rekognisi* atau kompensasi.

Permohonan hak atas tanah untuk transmigrasi adalah hak pengelolaan. Bagian dari bidang hak pengelolaan diberikan kepada

transmigran dengan status hak milik. Transmigran berhak mendapatkan lahan pekarangan dan atau lahan usaha yang luasnya disesuaikan dengan pola usaha pokok yang ditetapkan.

Pemberian hak milik ini dilakukan dengan penyerahan sertifikat tanah hak milik kepada para transmigran. Dengan adanya sertifikat hak milik tanah di tangan para transmigran tidak berarti mereka dengan seenaknya dapat melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut kepada orang lain, karena apabila dikaitkan dengan peranan transmigrasi, maka sasaran transmigrasi itu tidak akan terpenuhi. Sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri (Kepmendagri) Nomor: 12 tahun 1978, maka untuk masa 10 tahun tanah milik transmigran itu tidak boleh dialihkan kepada orang lain, kecuali setelah mendapat izin dari Bupati Kepala Daerah (KDH) tingkat II setempat.

Apabila ketentuan ini dilanggar maka kepada transmigran diancam dengan pencabutan haknya itu. Oleh surat Departemen Dalam Negeri tanggal 31 Januari 1978 Nomor: BTU.1 /585/1-78 dijelaskan bahwa alasan larangan tersebut antara lain karena pelaksanaan transmigrasi adalah untuk meningkatkan taraf hidup rakyat Indonesia. Di sinilah sebenarnya peranan dari pemegang hak pengelolaan untuk mengawasi dan mengambil tindakan yang tepat terhadap pelaksanaan keputusan tersebut.

Selain itu menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 2 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan transmigrasi yang berbunyi "Hak milik atas tanah bagi transmigran pada prinsipnya tidak dapat dipindah tangankan, kecuali transmigran meninggal dunia, setelah memiliki hak



sekurang-kurangnya selama 20 (dua puluh) tahun, transmigran Pegawai Negeri yang dialih tugaskan. Pemindahtanganan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud di atas mengakibatkan hak milik menjadi hapus dan tanahnya kembali kepada pemegang hak pengelolaan. Tanah yang kembali kepada pemegang hak pengelolaan<sup>3</sup> diberikan kepada transmigran pengganti.

Bahwa dalam kenyataannya kebijaksanaan pemerintah tersebut di atas belum sepenuhnya dihayati/diresapi oleh para transmigran itu sendiri, sehingga sering terjadi adanya pemindahan (penjualan) hak milik atas tanah yang diperoleh dalam rangka pelaksanaan transmigrasi tersebut kepada pihak ketiga, hal tersebut bertentangan dengan maksud dan tujuan pelaksanaan transmigrasi, juga akan merugikan para transmigran itu sendiri. Sehingga dipandang perlu untuk diambil langkah-langkah penertiban guna pengamanan pelaksanaan program transmigrasi pada umumnya dan khususnya tanah-tanah proyek transmigrasi.<sup>4</sup>

Berdasarkan pengamatan penulis di Kabupaten Kampar, banyak hak milik atas tanah transmigran diperjualbelikan secara di bawah tangan. Terjadinya peralihan hak sebagaimana tersebut di atas disebabkan karena berbagai faktor, di antaranya yaitu :

---

<sup>3</sup> Pemegang hak pengelolaan adalah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah (BUMN atau BUMD), yang menjadi mitra pemerintah dalam hal mempersiapkan lahan usaha untuk transmigrasi. Yang dimaksud sarana usaha atau lahan usaha transmigrasi adalah aset tetap untuk produksi sebagai modal utama bagi transmigran untuk melakukan kerja sama kemitraan dengan badan usaha. Aset tersebut dapat berbeda-beda sesuai dengan pola usaha pokok yang dikembangkan. Lahan usaha yang dikembangkan pada area hak pengelolaan atas nama menteri, diberikan dengan status hak milik. Untuk lahan usaha yang dikembangkan bukan pada area hak pengelolaan atas nama menteri diberikan dengan status lain sesuai dengan status asal lahan yang bersangkutan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

<sup>4</sup> Soimin, Sudaryo, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), hlm. 32

1. Ketidaksiapan transmigran untuk berpisah dari keluarga;
2. Minimnya pengetahuan para transmigran terhadap peraturan-peraturan yang berlaku atas tanah transmigrasi;
3. Susahnya kehidupan pada tahap-tahap awal transmigrasi, karena lahan baru yang masih memerlukan proses panjang untuk pengolahannya.

Ketiga hal tersebut membuat para transmigran memutuskan untuk kembali ke daerah asal dan menjual tanah yang mereka peroleh tersebut.

Beberapa praktek peralihan hak atas tanah transmigrasi yang terjadi di Kabupaten Kampar antara lain;

1. Para pihak (penjual/peserta transmigrasi dan pembeli) sepakat atas harga tanah yang akan dijual tersebut, kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai pembayaran kepada pihak penjual, dan pihak penjual menyerahkan tanah tanpa tanda terima. Para pihak melakukan jual beli atas dasar saling percaya di hadapan saksi-saksi sepadan, ketua RT, dan ketua kelompok tani. Setelah itu pihak pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah saling mengenal satu sama lain dalam suatu kekerabatan (Keluarga);
2. Para pihak (penjual/peserta transmigrasi dan pembeli) melakukan transaksi jual beli secara langsung, sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak penjual menyerahkan selebar kwitansi sebagai bukti telah menerima sejumlah uang sesuai harga yang telah disepakati sebelumnya



dengan pihak pembeli. Kemudian pihak pembeli akan menempati tanah yang dibelinya dan menggarap tanah tersebut;

3. Para pihak (penjual/peserta transmigrasi dan pembeli) melakukan transaksi jual beli di hadapan kepala desa/lurah. Maka dilakukan pengukuran terhadap tanah yang akan jual yang disaksikan oleh kepala desa/lurah, penjual, pembeli dan sepadan sebagai saksi. Data-data tentang pengukuran tanah dicatat oleh perangkat desa dalam suatu surat pernyataan, di mana isi dari surat tersebut adalah pernyataan ganti kerugian tanah dari penjual kepada pembeli, luas tanah, tanda tangan para pihak, saksi-saksi dan kepala desa/lurah yang sudah dibubuhi stempel.

Ketiga proses peralihan hak milik sebagaimana tersebut di atas kita kenal dengan jual beli secara di bawah tangan. Hak milik yang dilakukan peralihan hak seperti ini tentu saja tidak bisa langsung dibaliknamakan karena bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengharuskan jual beli harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Ditambah lagi bahwa Kepmendagri Nomor:12 tahun 1978 melarang peralihan hak sebelum masa 10 (sepuluh) tahun kepemilikan, dan dipertegas oleh PP Nomor: 2 tahun 1999 juga melarang peralihan hak sebelum masa 20 (duapuluh) tahun kepemilikan.

Yang lebih ironisnya bahwa transaksi jual beli seperti ini ada yang sudah beberapa kali dilakukan terhadap satu bidang tanah (satu sertifikat), bahkan sampai 5 (lima) kali pengoperan/pemindahan hak.

Adanya transaksi jual beli hak milik atas tanah transmigran seperti itu akan menjadi permasalahan terutama bagi pembeli karena tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta tidak diikuti dengan proses balik nama di kantor pertanahan setempat. Kondisi seperti ini membuat kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah tersebut menjadi tidak jelas, secara *defakto* memang tanah tersebut bisa dikuasi oleh pembeli mulai dari mengolah dan mengambil hasilnya, namun secara *deyure* kekuatan hukumnya tidak ada, karena sertifikat atas tanah tersebut masih atas nama pemilik pertama.

Pada tahap-tahap awal kondisi seperti ini dianggap biasa-biasa saja oleh para petani penguasa lahan (dalam hal ini pembeli terakhir) dan belum timbul permasalahan, namun kemudian satu demi satu permasalahan mulai muncul, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Ketika tanah tersebut akan dijadikan sebagai agunan di lembaga pembiayaan atau keuangan (Bank), Bank menolak yang bersangkutan menjaminkan tanah tersebut dengan alasan yang bersangkutan tidak berwenang karena sertifikat atas nama orang lain (pemilik yang pertama).
2. Ketika pembeli mau mendaftarkan peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, tentu saja ditolak karena dasar peralihannya (jual beli di bawah tangan) tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan (PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) di mana akta jual beli harus dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

3. Ketika tanah tersebut akan dilakukan peralihan hak baik melalui akta jual beli, hibah dan lain sebagainya di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT, dengan alasan yang sama bahwa tidak ada kewenangan untuk menjual/mengalihkan tanah tersebut karena sertifikat atas nama pemilik orang lain (pemilik yang pertama).

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal ini kantor pertanahan hanya bisa melakukan peralihan hak apabila ada dasarnya, yaitu melalui akta yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, misalnya jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Akhirnya pembeli/penguasa lahan ini tidak bisa berbuat apa-apa, di satu sisi tanah sudah dikuasainya bertahun-tahun, mengolahnya, menggarapnya, memanfaatkan dan mengambil hasil-hasilnya serta diakui oleh aparat desa setempat, namun disisi lain secara hukum tanah ini tidak diakui sebagai milik mereka. Kondisi seperti ini berlangsung sudah bertahun-tahun tanpa ada jalan penyelesaian.

Persoalan-persoalan yang timbul seperti ini perlu dicarikan jalan keluarnya agar kepastian hukum kepemilikan atas tanah transmigrasi tersebut menjadi jelas dan masyarakat yang sudah terlanjur membeli secara di bawah tangan tersebut dapat dengan tenang mengolah dan memanfaatkan tanah yang mereka beli tanpa harus merasa was-was.

Melihat kondisi-kondisi sebagaimana tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh dalam bentuk tesis, yang penulis beri judul



## **"Peralihan Hak Milik atas Tanah Transmigran Melalui Jual Beli di Bawah Tangan di Kabupaten Kampar".**

### **B. Rumusan Masalah**

Sesuai dengan fakta-fakta sebagaimana yang diuraikan di atas, maka yang menjadi fokus permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Mengapa masyarakat lebih memilih melakukan jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan?
2. Bagaimana proses pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan di Kabupaten Kampar?
3. Bagaimanakah solusi hukum terhadap masyarakat yang sudah terlanjur membeli hak milik atas tanah transmigran melalui jual beli di bawah tangan?

### **C. Keaslian Penelitian**

Sepanjang pengetahuan penulis, materi pokok penelitian belum pernah diteliti dan belum ada yang membahasnya, tetapi ada beberapa penelitian yang berkaitan dengan hak atas tanah untuk pelaksanaan transmigrasi, yaitu oleh :

- a. Tesis yang ditulis Zaitun tahun 2011, dengan judul "Tinjauan Yuridis Hak Milik Atas Tanah Negara Untuk Pelaksanaan Transmigrasi (Studi Kasus Di Kabupaten Ogan Ilir)" Dalam tesis Zaitun di atas, permasalahan yang dikemukakan adalah :



1. Pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah negara untuk program transmigrasi di Kabupaten Ogan Ilir; dan
  2. Faktor penghambat pelaksanaan pemberian hak milik atas tanah dan cara mengatasinya.
- b. Tesis yang ditulis oleh Nenry Dasril tahun 2007 dari Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada Yogyakarta dengan judul tesis "Pemberian dan Pengalihan Hak Atas Tanah Transmigran di Sumatera Barat", permasalahan yang dikemukakan adalah :
1. Praktek pemberian hak atas tanah kepada transmigran di Sumatera Barat;
  2. Akibat hukum bagi pihak ketiga yang menerima pengalihan hak dari transmigran dalam praktek dikaitkan dengan adanya larangan pemindahtanganan hak sampai jangka waktu yang ditetapkan
- c. Tesis yang ditulis oleh Abdul Haris Nasir dari Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada tahun 2013 dengan judul "Jual Beli Hak atas Tanah Bekas Lahan Transmigrasi di Kecamatan Karang Bintang Kabupaten Tanah Bumbu Provinsi Kalimantan Selatan", permasalahan yang dikemukakan adalah sebagai berikut :
1. Bagaimana keabsahan jual beli di bawah tangan terhadap tanah bekas lahan transmigrasi di Kecamatan Karang Bintang, Kabupaten Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan?
  2. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah bekas lahan transmigrasi di Kecamatan Karang Bintang, Kabupaten

Tanah Bumbu, Provinsi Kalimantan Selatan tanpa adanya akta jual beli di hadapan PPAT disebabkan pihak penjual sudah tidak diketahui tempat tinggalnya?

- d. Tesis yang ditulis oleh Nur Santi dari Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro tahun 2008 dengan judul “Praktek Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus”, permasalahan yang dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Mengapa pada saat ini masih ada jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Bae Kabupaten Kudus dan bagaimanakah akibat hukumnya?
2. Bagaimanakah cara penyelesaian terhadap jual beli tanah di bawah tangan dan caranya untuk memperoleh alat bukti berupa sertifikat?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini secara umum adalah :

1. Untuk mencari penyebab terjadinya peralihan hak milik atas tanah transmigran di Kabupaten Kampar.
2. Untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan di Kabupaten Kampar.
3. Untuk mengetahui seperti apa solusi hukum yang bisa didapatkan oleh masyarakat yang sudah terlanjur membeli hak milik atas tanah transmigran melalui jual beli di bawah tangan.

## **E. Manfaat Penelitian**

Kegunaan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk memenuhi kewajiban peneliti dalam menyelesaikan tugas akhir, untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan (MKn) pada Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
- b. Secara teoritis mencari penyebab dan akibat hukum yang timbul dalam praktek peralihan hak milik atas tanah transmigran di kabupaten Kampar serta mengetahui cara-cara penyelesaiannya.
- c. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan pembaca pada khususnya mengenai peralihan hak milik atas tanah transmigran, serta memberikan pengetahuan dan informasi pada lembaga-lembaga terkait dalam membuat suatu kebijakan.

## **F. Kerangka Konseptual dan Teoritis**

### **1. Kerangka Konseptual**

#### **a. Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum adalah bahwa "setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum."<sup>5</sup>

Terkait dengan permasalahan yang dibahas dalam tesis ini, bahwa untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum

---

<sup>5</sup> Pasal 28D ayat (1), Undang-undang Dasar 1945



kepada pemegang hak suatu bidang tanah, maka tanah tersebut harus didaftarkan. Mekanisme pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam upaya untuk memberi perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah itu maka Undang-undang Pokok Agraria telah mewajibkan kepada pemerintah supaya melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang dalam kegiatannya baik dilaksanakan secara sistematis maupun sporadis dengan menyerahkan sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat bagi pemegangnya.<sup>6</sup>

Pada dasarnya jaminan perlindungan hukum yang adil dari negara merupakan hak setiap warga negaranya. Dalam hal ini menurut teori hukum bahwa “setiap warga negara yang beritikad baik dan telah menunaikan prestasinya kepada negara, maka ia boleh menuntut hak perlindungan hukum kepada negara sebagai bentuk kontra prestasi nilai keadilan.”<sup>7</sup>

Kajian lebih kritis tentang pemberian perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah yang termaktub dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditemukan gambaran berbeda. Pasal 31 Ayat (1) dari peraturan pemerintah itu menyatakan bahwa, “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang

---

<sup>6</sup> S. Chandra, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat*, (Jakarta : Pustaka Bangsa Press, 2006) Hlm. 5

<sup>7</sup> Ibid, hlm. 6

termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan". Klausula di atas memberikan makna bahwa pemegang sertipikat hak atas tanah dapat kehilangan perlindungan hak, ketika ternyata data yang bersangkutan telah berubah tanpa kemauan pemegangnya.<sup>8</sup>

Artinya perlindungan hukum yang penulis maksud dalam tesis ini adalah diakuinya hak-hak masyarakat yang telah terlanjur membeli hak milik tanah transmigran secara di bawah tangan, sehingga mereka bisa melakukan balik nama atas sertipikat hak milik tanah transmigran yang mereka beli secara di bawah tangan tersebut.

#### **b. Peralihan Hak**

Peralihan adalah pergantian, pertukaran. Peralihan hak merupakan perpindahan hak suatu barang/benda melalui proses-proses tertentu, peralihan hak dapat terjadi atas dasar jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemberian menurut hukum adat dan pemasukan dalam perusahaan.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di hadapan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk

---

<sup>8</sup> Ibid, hlm. 6-7

melakukan jual beli yang disaksikan oleh para saksi kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat di atas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang di dalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara di bawah tangan itu dapat dinyatakan sah menurut hukum adat. Setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat di mana lokasi tanah itu berada. Peralihan hak dibuktikan dengan berubahnya data-data yang tercantum pada sertifikat tanah tersebut.

Maka dari itu pendaftaran tanah itu sendiri dilaksanakan untuk mendapatkan suatu kepastian hukum atas tanah, sehingga sudah menjadi kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan, dan wajib melaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah. Hal tersebut dilakukan dalam rangka mencatatkan data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, guna mendapatkan sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.

Sedangkan dalam hal pendaftaran tanah, didasarkan atas asas-asas yang dapat dilihat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun



1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Adapun pengertian dari asas-asas tersebut sebagai berikut :

1) Asas Sederhana

Asas sederhana adalah agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak.

2) Asas Aman

Asas aman adalah asas untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

3) Asas Terjangkau

Asas terjangkau adalah agar pihak-pihak yang memerlukannya terutama golongan ekonomi lemah, dapat terjangkau memberikan pelayanannya.

4) Asas Mutakhir

Asas mutakhir adalah dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi.

5) Asas Terbuka

Asas terbuka adalah menuntut dipeliharanya pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan. Dengan demikian masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria<sup>9</sup> untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

#### **c. Hak Milik**

Merupakan salah satu jenis penguasaan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria. Hak milik berdasarkan Pasal 20 UUPA merupakan hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi wewenang untuk mempergunakan bagi segala macam

---

<sup>9</sup> Adapun yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c pada Undang-Undang Pokok Agraria dalam pengertian sertipikat, yaitu pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, dikatakan demikian karena selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan, sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya.

keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu. Dalam Pasal 6 UUPA, Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.<sup>10</sup>

Terkait dengan itu hak milik atas tanah dibuktikan dengan “Sertipikat”, yaitu pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, maka keterangan yang ada dalam sertipikat itu harus dianggap benar dan tidak perlu bukti tambahan.

---

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Ed. 1, Cet. 5, (Jakarta : Kencana, 2005), hlm. 90-91



Pengertian hak milik menurut **Henri Lie A. Weng (1970 : 3)**, Hak milik adalah hak untuk menikmati secara bebas dan memperlakukan secara sesuka si pemilik hak yang sempurna, pemilik dapat menggunakannya, menikmatinya, memusnahkannya, membuangnya, menjualnya.

**Soedharyo Soimin (2001:1)** menyatakan bahwa, bila dilihat dari kepentingan yang mendesak dan sangat dibutuhkan oleh manusia ataupun badan hukum maka hak atas tanah dapat dibedakan atas hak milik, hak pakai, hak guna bangunan dan hak guna usaha, hak milik dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun temurun, terus menerus dengan tidak harus memohonkan haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak. Dalam pengertian sekarang, hak milik atas tanah tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut : “Hak Milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah”.

Senada dengan pendapat tersebut **AP. Parlindungan (1998: 13)**, menyatakan bahwa pada dasarnya hak atas tanah hanya terdiri atas hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Namun berdasarkan UUPA maka hak tersebut dapat ditambah dengan hak memungut hasil dan hak membuka tanah”.

Salah satu hak atas tanah yang sering menjadi pangkal sengketa di pengadilan adalah sengketa terhadap hak milik atas tanah. Secara yuridis hak milik diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA yang

menegaskan bahwa, hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA, dan hak ini dapat beralih serta dialihkan pada pihak lain.

Sehubungan dengan pengertian tersebut **Soedharyo Soimin (1993: 1)** mengatakan bahwa, hak milik adalah hak yang dapat diwariskan secara turun temurun, secara terus menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi pemindahan hak.

Selanjutnya **AP. Parlindungan (1998: 137)** menegaskan bahwa, unsur-unsur dari hak milik :

- 1) Turun temurun  
Bahwa hak milik dapat diwariskan pada pihak lain atau ahli waris apabila pemiliknya meninggal dunia tanpa harus memohon kembali bagi ahli waris untuk mendapatkan penetapan.
- 2) Terkuat dan terpenuh  
Hal ini berarti bahwa hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dimiliki oleh seseorang, dapat dibedakan dengan hak yang lain seperti hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, bahwa di antara hak-hak atas tanah hak miliknya yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, tetapi tetap mempunyai fungsi sosial.
- 3) Fungsi sosial  
Maksudnya adalah meskipun hak milik sifatnya terkuat dan terpenuh tetapi tetap mempunyai fungsi sosial, yang mana apabila hak ini dibutuhkan untuk kepentingan umum maka pemiliknya harus menyerahkannya pada negara dengan mendapatkan ganti rugi yang layak.
- 4) Dapat beralih dan dialihkan  
Hak milik dapat dialihkan pada pihak yang lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik melalui penjualan, penyerahan, hibah atau bahkan melalui hak tanggungan.

#### d. Tanah Transmigran

Merupakan lahan yang diperuntukkan untuk para peserta transmigrasi yang luasnya ditentukan berdasarkan peraturan-peraturan yang mengatur tentang program transmigrasi. Tanah transmigrasi tidak boleh dipindahtangankan oleh peserta penerimanya dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1978, untuk masa 10 tahun tanah milik transmigran tidak boleh dialihkan kepada orang lain, kecuali setelah mendapat izin dari Bupati dan kepala kantor pertanahan setempat. Seiring dengan itu menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Transmigrasi yang berbunyi “Hak milik atas tanah bagi transmigran pada prinsipnya tidak dapat dipindahtangankan kecuali transmigran meninggal dunia, setelah memiliki hak sekurang-kurangnya selama 20 (duapuluh) tahun, transmigran pegawai negeri yang dialih tugaskan”. Pemindahan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud di atas mengakibatkan hak milik menjadi hapus dan tanahnya kembali kepada pemegang hak pengelolaan untuk diberikan lagi kepada transmigran pengganti.

Tanah transmigran yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tanah atau lahan yang tadinya diberikan kepada peserta transmigrasi tetapi telah dipindahtangankan melalui jual beli secara di bawah tangan kepada pihak lain dan/atau kepada peserta transmigrasi yang lain (Pembeli).



#### e. **Jual Beli**

Mengacu kepada ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), jual beli adalah suatu perjanjian<sup>11</sup> bertindak balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Jadi pengertian jual beli menurut KUH Perdata adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>12</sup>

Sebagaimana Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi : Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan.<sup>13</sup>

Dan dijelaskan juga dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, di mana bunyinya : “jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

---

<sup>11</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* Cet. 9 (Jakarta : Penerbit PT. Intermedia, 1984), hlm. 1

<sup>12</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. 10 (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 1

<sup>13</sup> Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak* (Bandung : Pustaka Sutra. 2007), hlm. 13

Prosedur jual beli tanah dalam hukum tanah nasional menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Isi dari ketentuan Pasal 37 ayat (1) tersebut bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditandatangani akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dibayarnya harga oleh penjual kepada pembeli.<sup>14</sup>

**f. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini, disebutkan definisi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah, dikenal 3 (tiga) jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :<sup>15</sup>

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 2) Camat selaku PPAT;

---

<sup>14</sup> Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak* (Bandung : Pustaka Sutra. 2007). hlm. 19

<sup>15</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, ( Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2002), hlm. 75

3) Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wewenang khusus.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan kepada pihak lain hak atas tanah. Adapun bentuk pemindahan haknya sebagai berikut jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemberian menurut hukum adat dan pemasukan dalam perusahaan<sup>16</sup>

## 2. Kerangka Teoritis

### a. Perlindungan Hukum

Menurut **S. Chandra** dalam bukunya yang berjudul *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat*, mengatakan dalam upaya untuk memberi perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah itu maka Undang-Undang Pokok Agraria telah mewajibkan kepada pemerintah supaya melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang dalam kegiatannya baik dilaksanakan secara sistematis maupun sporadis dengan menyerahkan sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat bagi pemegangnya.

Selanjutnya **S. Chandra** dalam buku yang sama menambahkan pada dasarnya jaminan perlindungan hukum yang adil dari negara merupakan hak setiap warga negaranya. Dalam hal ini menurut meta

---

<sup>16</sup> *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang .... Op.Cit.* hlm. 333



teori hukum bahwa “setiap warga negara yang beritikad baik dan telah menunaikan prestasinya kepada negara, maka ia boleh menuntut hak perlindungan hukum kepada negara sebagai bentuk kontra prestasi nilai keadilan.

#### b. **Kepastian Hukum**

Untuk mendapatkan kepastian hukum adalah hak asasi setiap manusia yang merupakan hak dasar, hak pokok yang dimiliki oleh seseorang mulai sejak dia lahir sampai meninggal dunia.

Menurut **Abdurrahman** untuk membuktikan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah tertentu tidak cukup dengan cara menguasainya secara defakto melainkan diperlukan bukti tertentu sebagai pendukungnya. Bukti tersebut tidak lain adalah sertifikat hak milik atas tanah. Sebagai bukti alas hak yang sah dan dimiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dengan diterbitkannya sertifikat, kepastian hukumnya akan lebih terjamin, yang meliputi kepastian hukum tentang subyeknya dan kepastian hukum tentang obyeknya. Dengan terciptanya kedua kepastian hukum di atas kita mengharapkan sengketa atau konflik di bidang pertanahan lambat laun akan semakin berkurang dan inilah sebenarnya tujuan akhir dari penerbitan sertifikat”.

Senada dengan itu **Effendi Perangin**, berpendapat dalam jual beli pada umumnya pembeli (konsumen) memiliki pandangan, lebih

baik kalah dalam membeli tetapi menang dalam pemakaian dari pada menang membeli tetapi kalah dalam memakai. Bertolak dari pandangan seperti itulah sehingga tanah yang telah bersertipikat memiliki harga yang jauh lebih tinggi ketimbang tanah yang belum bersertipikat. Kenapa demikian? karena tanah yang telah bersertipikat telah memiliki jaminan kepastian hukum baik subyek maupun obyeknya. Kepastian hukum mengenai subyek, dalam hal ini ada jaminan oleh hukum bahwa penjual adalah pemilik tanah yang sesungguhnya. Dengan begitu telah menepiskan keragu-raguan dari pembeli atas gangguan pihak ketiga. Kepastian hukum mengenai obyek, bahwa luas dan batas-batas tanah tidak perlu diragukan lagi karena kedua hal tersebut telah tersurat di dalam sertipikat tanah.

c. **Hak atas Tanah**

Menurut **Boedi Harsono** dalam bukunya yang berjudul *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* mengatakan :

“Pengertian tanah secara yuridis telah diberikan batasan dalam Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 5 tahun 1960 (UUPA), yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Jadi tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar”.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 1999), hlm. 18.

Menurut **Urip Santoso**, hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.<sup>18</sup>

Menurut **Effendi Perangin** hak atas tanah adalah pemberian wewenang kepada sipemegang hak untuk mempergunakan tanahnya sesuai dengan macam haknya.<sup>19</sup> Macam-macam penguasaan hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah :

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai
- 5) Hak Sewa
- 6) Hak Membuka Tanah
- 7) Hak Menguasai Hasil Hutan

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebut dalam Pasal 53 UUPA.

---

<sup>18</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Edisi I, Cet. 5, (Jakarta, Kencana, 2005), hlm. 87

<sup>19</sup> Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah : Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjaminkan Tanah secara Umum*, Edisi I, Cet. 2, (Jakarta : CV Rajawali, 1990), hlm. 8



#### d. Pendaftaran Tanah

Menurut **Boedi Harsono** yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah :

“Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya”.<sup>20</sup>

Sedangkan tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah, dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>21</sup>

Terkait dengan hal tersebut **Bachsan Mustafa** berpendapat bahwa :

“Pendaftaran tanah akan melahirkan sertifikat tanah, mempunyai arti untuk memberikan kepastian hukum, karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya maupun identitas tanahnya. Jadi, apabila terjadi pelanggaran hak milik atas tanah maka pemilik tanah dapat melakukan aksi penuntutan kepada si pelanggar berdasarkan hak miliknya itu”.

---

<sup>20</sup> Budi Harsono, *Beberapa Analisis tentang Hukum Agraria II*, (Jakarta : Esa Studi Club, 1978), hlm. 9

<sup>21</sup> Ibid, hlm. 430

**Bachtiar Effendi** juga menyebutkan dua tujuan pendaftaran tanah, yaitu :

- 1) Penyediaan data-data penggunaan tanah untuk pemerintah ataupun masyarakat.
- 2) Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah

Seiring dengan itu **Djoko Prakoso** dan **Budian Adi Purwanto** juga berpendapat bahwa tujuan pokok dari pendaftaran tanah adalah :

- 1) Memberikan kepastian objek, yaitu kepastian mengenai teknis, yang meliputi kepastian letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari dengan pihak-pihak yang bersangkutan.
- 2) Memberikan kepastian hak, yang ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain.
- 3) Memberikan kepastian subjek, yaitu kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga dan diperlukan untuk mengetahui perlu tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

#### e. Perjanjian

**Sudikno Mertokusumo (1996: 103)** mendefinisikan bahwa :

Perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hubungan hukum. Suatu perjanjian didefinisikan sebagai hubungan hukum karena di dalam perjanjian itu terdapat dua perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yaitu perbuatan penawaran (*offer, aanbod*) dan perbuatan penerimaan (*acceptance, aanvaarding*).



Menurut **Subekti**, bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>22</sup>

Dan menurut **KRMT Tirtodiningrat** memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.<sup>23</sup>

Sedangkan menurut **Suharnoko**,

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>24</sup>

#### f. Pembuktian

Menurut **M. Yahya Harahap, SH**, bahwa :

Hukum pembuktian (*law of evidence*) dalam berperkara merupakan bagian yang sangat kompleks dalam proses litigasi. Keadaan kompleksitasnya makin rumit, karena pembuktian berkaitan dengan kemampuan merekonstruksi kejadian atau peristiwa masa lalu (*past event*) sebagai suatu kebenaran (*truth*). Meskipun kebenaran yang dicari dan diwujudkan dalam proses peradilan perdata, bukan kebenaran yang bersifat absolut (*ultimate truth*), tetapi bersifat kebenaran relatif atau bahkan cukup bersifat kemungkinan (*probable*), namun untuk mencari kebenaran yang demikian pun, tetap mengalami kesulitan. Hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia sampai saat ini masih berpegang kepada jenis alat bukti tertentu saja, di luar itu tidak dibenarkan untuk mengajukan alat bukti

---

<sup>22</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Ed. I, Cet. 1, (Jakarta, Kencana, 2010), hlm. 15

<sup>23</sup> Ibid, hlm. 16

<sup>24</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian :Teori dan Analisa Kasus*, Ed. 1, Cet. 6, (Jakarta : Kencana, 2004), hlm. 1



lain. Alat bukti yang diajukan di luar yang ditentukan undang-undang tidak sah sebagai alat bukti.<sup>25</sup>

Selanjutnya **M. Yahya Harahap, SH** menambahkan :

Bahwa di Indonesia sampai sekarang masih tetap menitikberatkan pembuktian kebenaran secara manual berdasarkan alat bukti arkais (*archaic*) dari pada kebenaran berdasarkan informasi elektronis (*electronic information*), dan sampai saat ini belum ada perubahan ke arah penemuan kebenaran yang lebih modern dan rasional. Prinsip ajaran dan sistim pembuktian, harus ditegakkan dan diterapkan sepenuhnya dalam proses pemeriksaan dan penyelesaian permohonan. Mengabaikan penegakan dan penerapan ajaran dan sistim pembuktian dalam pemeriksaan permohonan, dapat menimbulkan akibat yang sangat fatal. Alat bukti keterangan saksi juga sangat berpengaruh terhadap kebenaran suatu alat bukti.<sup>26</sup>

Sedangkan **Boedi Harsono** menegaskan bahwa :

Semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. Bahwa maksud dari sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah selama tidak ada bantahan harus diterima sebagai keterangan yang benar. Tidak ditentukan bahwa sertipikat merupakan satu-satunya pembuktian, jadi masih dimungkinkan adanya alat bukti lainnya.

## G. Metode Penelitian

Di dalam dunia penelitian, dikenal berbagai macam jenis penelitian, terjadinya pembedaan jenis penelitian itu berdasarkan sudut pandang dari objek yang akan diteliti.

---

<sup>25</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Hakim*, Cet. 8, (Jakarta : Sinar Grafika, 2005), hlm. 496

<sup>26</sup> Ibid, hlm. 497

Metodelogi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Metodelogi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya.<sup>27</sup>

Menurut asal kata, “metodologi” berasal dari kata “*metodos*” dan “*logos*” yang berarti “jalan ke”. Metode merupakan proses, tata cara memecahkan masalah, sedangkan penelitian adalah meneliti, memeriksa dengan hati-hati dan tuntas terhadap suatu masalah atau kasus yang sedang dihadapi.

Menurut **Soerjono Soekanto** “Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis sistematis dan konsisten”.<sup>28</sup> Dengan demikian penggunaan kata metodelogi penelitian yang penulis maksud adalah bahwa dalam melaksanakan penelitian ini penulis menggunakan suatu jalan atau tata cara tertentu yang sistematis dan konsisten. Sehingga inti dari metodelogi dalam penelitian hukum adalah menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum harus dilakukan.

Metode yang penulis laksanakan dalam penelitian ini adalah antara lain:

### **1. Metode Pendekatan**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu cara atau prosedur yang digunakan untuk

---

<sup>27</sup> Soemitro, Ronny Hanitjo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, Halaman 10

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1995, Halaman. 6

memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.

Pendekatan yuridis di sini penulis menekankan dari segi perundang-undangan dan peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang berhubungan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data sekunder. Sedangkan dalam pendekatan empiris, penulis dalam penelitian yang penulis lakukan dengan melihat kenyataannya yang ada dalam praktek yang menyangkut tata cara jual beli hak milik tanah transmigrasi secara di bawah tangan dan akibat hukumnya atas tanah tersebut dan ditinjau dari sudut pandang masyarakat dan instansi yang berwenang di Kabupaten Kampar. Pendekatan empiris penulis lakukan dengan dua cara :

- 1). Dengan melakukan wawancara terstruktur pada sampel yang sudah penulis rencanakan;
- 2). Kemudian dengan cara penyebaran angket pada 100 (seratus) orang responden yang ada di beberapa kecamatan di Kabupaten Kampar yang berkaitan erat dengan objek yang sedang diteliti dalam tesis ini.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah *deskriptif analisis*, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas. Data yang diperoleh dari penelitian,



diusahakan memberikan gambaran atau mengungkapkan berbagai faktor yang dipandang erat hubungannya dengan gejala-gejala yang diteliti, kemudian akan dianalisa mengenai penerapan atau pelaksanaan peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan mengenai jual beli hak milik atas tanah transmigran serta tata cara pendaftaran haknya di kantor pertanahan untuk mendapatkan data atau informasi mengenai pelaksanaan dan kendala-kendala yang dihadapi.

### **3. Populasi dan Sampel**

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian di lapangan untuk memperoleh data dan keterangan yang diperlukan. Berhubung bahwa penelitian ini adalah berkaitan dengan praktek jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan dan akibat hukumnya, maka untuk memperoleh data dan keterangan yang berhubungan dengan pelaksanaannya, maka penulis melakukan survey/penelitian ke lapangan dengan terlebih dahulu menentukan wilayah penelitian, populasi dan sampel yang akan diteliti.

#### **1). Populasi**

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka tidak mungkin meneliti seluruh populasi yang ada, tapi cukup diambil

sebagian saja untuk diteliti sebagai populasi.<sup>29</sup> Sehingga yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah beberapa pihak (yang ada di kecamatan-kecamatan) yang terkait dalam praktek jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan di Kabupaten Kampar.

## 2). Sampel

Dalam suatu penelitian sebenarnya tidak perlu untuk meneliti semua obyek atau semua gejala atau individu atau semua kejadian atau semua unit tersebut untuk dapat memberi gambaran yang tepat dan benar mengenai keadaan populasi itu, tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.<sup>30</sup> Jadi dapat disimpulkan bahwa sampel haruslah merupakan suatu bagian yang *representatif* dari sebuah populasi. Oleh karena itu dalam suatu pengambilan sampel haruslah dilakukan dengan benar, jika tidak maka sampel yang akan diambil bukanlah suatu bagian yang *representatif* dari populasi dan dari kesimpulan yang diperoleh tidak dapat digeneralisasikan pada populasi yang akan diteliti.

Dari populasi penelitian ini, maka penulis menentukan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*, yaitu penarikan sampel yang bertujuan atau yang dilakukan dengan cara mengambil subjek atau obyek yang didasarkan pada tujuan tertentu.

---

<sup>29</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, I, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, Halaman. 44

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, Op. Cit, Halaman 15

Berdasarkan teknik sampling di atas, maka penulis mengambil sampel:

- a. Beberapa pihak yang terkait dalam praktek jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan di Kabupaten Kampar.
- b. Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.
- c. Pengadilan Negeri Kabupaten Kampar.
- d. Bank Bukopin Cabang Pekanbaru.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data merupakan salah satu tahapan di dalam proses penelitian yang sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan fenomena yang akan diteliti. Dari data yang diperoleh kita mendapatkan gambaran yang jelas tentang obyek yang akan diteliti, sehingga akan membantu kita untuk menarik suatu kesimpulan dari obyek yang akan diteliti. Semakin tinggi validitas suatu data, akan semakin dekat pada kebenaran atau kenyataan setiap kesimpulan yang didapatkan.

Untuk memperoleh gambaran tentang fenomena yang diteliti hingga pada penarikan suatu kesimpulan, maka tidak mungkin terlepas dari kebutuhan akan data yang valid. Data yang valid tidak diperoleh begitu saja, melainkan harus menggunakan suatu teknik tertentu, di sini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :



1). Pengumpulan data primer (wawancara dan penyebaran angket/questioner)

Dalam melakukan wawancara ini, penulis menggunakan teknik wawancara terarah yaitu terlebih dahulu merencanakan pelaksanaan wawancara. Wawancara dilakukan berdasarkan suatu daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Pertanyaan disusun terbatas pada aspek-aspek dari masalah yang akan diteliti. Dengan teknik wawancara ini, penulis memperoleh data sesuai dengan keinginan dan permasalahan yang akan dibahas. Sedangkan dalam questioner, penulis memberikan daftar pertanyaan kepada 100 orang responden yang terkait dalam pelaksanaan jual beli atas tanah transmigran secara di bawah tangan ini.

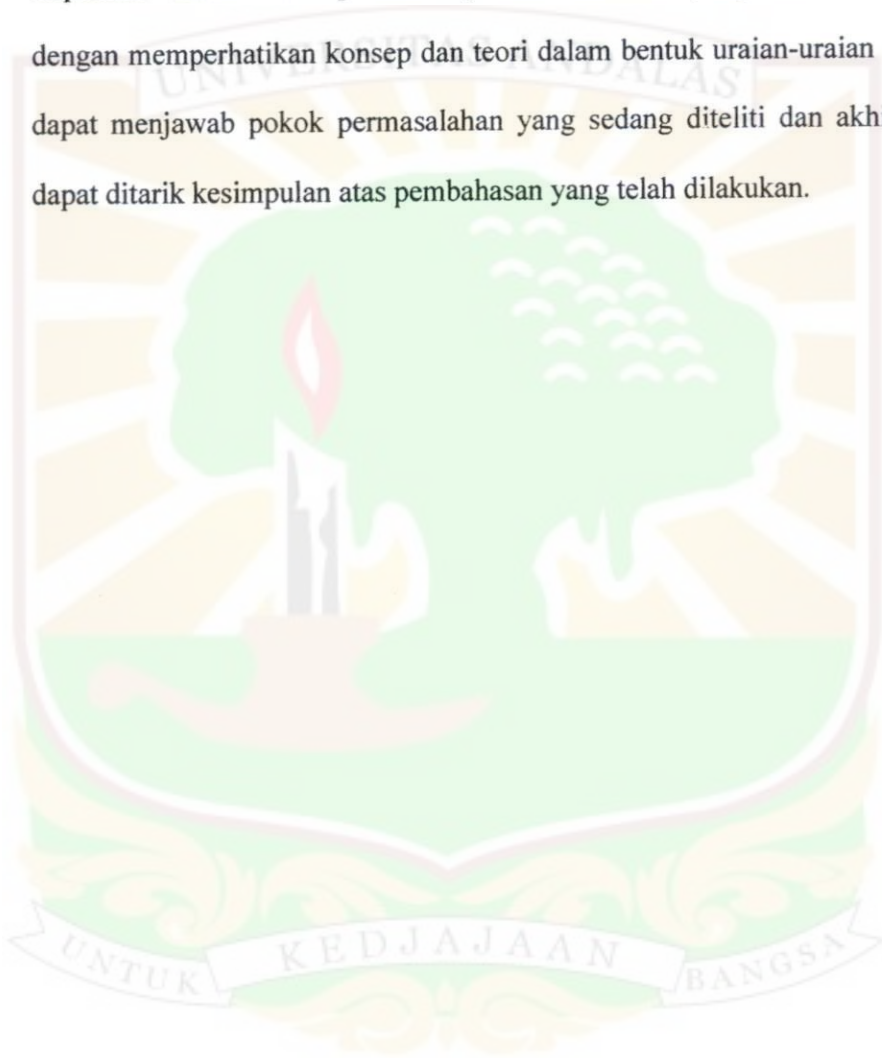
2). Pengumpulan data sekunder (Studi Kepustakaan)

Data sekunder penulis peroleh melalui perpustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, majalah-majalah yang ada kaitannya dengan masalah yang sedang diteliti. Data teoritis yang penulis peroleh melalui studi kepustakaan ini dimaksudkan untuk lebih memantapkan kebenaran data atau informasi yang diperoleh di lokasi penelitian, sehingga kebenaran tulisan memiliki validitas yang tinggi.

## 5. Analisis Data

Untuk mempermudah melakukan analisis data, penulis mengumpulkan semua data yang diperoleh, baik dari data primer maupun

data sekunder serta semua informasi yang didapat kemudian dianalisa secara kualitatif. Yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya diwujudkan dalam bentuk penjabaran atau uraian secara terperinci untuk mendapatkan kejelasan masalah yang akan dibahas dengan memperhatikan konsep dan teori dalam bentuk uraian-uraian yang dapat menjawab pokok permasalahan yang sedang diteliti dan akhirnya dapat ditarik kesimpulan atas pembahasan yang telah dilakukan.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Transmigrasi

Transmigrasi adalah perpindahan penduduk secara sukarela untuk meningkatkan kesejahteraan dan menetap di kawasan transmigrasi yang diselenggarakan oleh pemerintah.<sup>31</sup> Penyelenggaraan transmigrasi bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan transmigran dan masyarakat sekitarnya, peningkatan dan pemerataan pembangunan daerah, serta memperkuat persatuan dan kesatuan bangsa.<sup>32</sup>

Peningkatan kesejahteraan transmigran dan masyarakat sekitarnya diwujudkan melalui penyediaan kesempatan kerja, peluang usaha, pemberian hak milik atas tanah, pemberian bantuan permodalan dan atau sarana/prasarana produksi, memfasilitasi pengurusan administrasi dengan badan usaha, peningkatan pendapatan, pendidikan dan pelatihan, pelayanan kesehatan, pemantapan ideologi, mental spiritual, sosial dan budaya. Peningkatan dan pemerataan pembangunan daerah diwujudkan melalui pembangunan pusat pertumbuhan wilayah baru atau mendukung pusat pertumbuhan wilayah yang sudah ada atau yang sedang berkembang. Memperkuat persatuan dan kesatuan bangsa diwujudkan melalui

---

<sup>31</sup> Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 Tentang Ketransmigrasian

<sup>32</sup> Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Transmigrasi.



pengelolaan temu budaya, tata nilai dan perilaku transmigran dan masyarakat sekitarnya untuk pemantapan rasa kebangsaan dan cinta tanah air.

Jenis transmigrasi ada 3 yaitu :

1) Transmigrasi Umum adalah jenis transmigrasi yang dilaksanakan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah bagi penduduk yang mengalami keterbatasan dalam mendapatkan peluang kerja dan usaha. Transmigran pada Transmigrasi Umum berhak memperoleh bantuan dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah berupa :

- a. Perbekalan, pengangkutan, dan penempatan di permukiman transmigrasi;
- b. Lahan usaha dan lahan tempat tinggal beserta rumah dengan status hak milik;
- c. Sarana produksi; dan
- d. Caturpangan untuk jangka waktu tertentu.<sup>33</sup>

2) Transmigrasi Swakarsa Berbantuan adalah jenis transmigrasi yang dirancang oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah dengan mengikutsertakan badan usaha sebagai mitra usaha transmigran bagi penduduk yang berpotensi berkembang untuk maju.

Transmigran pada Transmigrasi Swakarsa Berbantuan berhak memperoleh bantuan dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah berupa :

- a. Pelayanan perpindahan dan penempatan di permukiman transmigrasi;

---

<sup>33</sup> Pasal 13 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 Tentang Ketransmigrasian

- b. Sarana usaha atau lahan usaha dengan status hak milik atau dengan status lain sesuai dengan pola usahanya;
  - c. Lahan tempat tinggal beserta rumah dengan status hak milik;
  - d. Sebagian kebutuhan sarana produksi; dan
  - e. Bimbingan, pengembangan, dan perlindungan hubungan kemitraan usaha.<sup>34</sup>
- 3) Transmigrasi Swakarsa Mandiri adalah jenis transmigrasi yang merupakan prakarsa transmigran yang bersangkutan atas arahan, layanan, dan bantuan pemerintah dan/atau pemerintah daerah bagi penduduk yang telah memiliki kemampuan.

Transmigran pada Transmigrasi Swakarsa Mandiri berhak memperoleh bantuan dari pemerintah dan/atau pemerintah daerah berupa :

- a. Pengurusan perpindahan dan penempatan di pemukiman transmigrasi;
- b. Bimbingan untuk mendapatkan lapangan kerja atau lapangan usaha atau memfasilitasi mendapatkan lahan usaha;
- c. Lahan tempat tinggal dengan status hak milik; dan
- d. Bimbingan, pengembangan, dan perlindungan hubungan kemitraan usaha.<sup>35</sup>

Pembangunan lokasi pemukiman transmigrasi dapat dilaksanakan melalui pembangunan satu satuan kawasan pengembangan, pembangunan satuan permukiman, pembangunan bagian dari permukiman yang sudah ada.

---

<sup>34</sup> Pasal 14 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 Tentang Ketransmigrasian

<sup>35</sup> Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 Tentang Ketransmigrasian

Wilayah pengembangan transmigrasi dan lokasi pemukiman transmigrasi yang berasal dari tanah negara yang dikuasai langsung oleh negara, permohonan hak pengelolaannya diajukan oleh Menteri. Wilayah pengembangan transmigrasi dan lokasi pemukiman transmigrasi yang berasal dari tanah hak, dapat diperoleh dengan cara rekoqnisi atau kompensasi.

Pengembangan masyarakat transmigrasi dan kawasan transmigrasi diarahkan untuk mencapai kesejahteraan, kemandirian, integrasi transmigran dengan penduduk sekitar, dan kelestarian fungsi lingkungan secara berkelanjutan. Pengembangan masyarakat transmigrasi dan kawasan transmigrasi dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah dan/atau badan usaha sesuai dengan jenis transmigrasi dan pola usaha pokoknya. Pengembangan masyarakat transmigrasi dan kawasan transmigrasi didasarkan pada potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya lainnya secara terpadu dengan berbagai sektor pembangunan lain dan pembangunan daerah serta berwawasan lingkungan. Pengembangan masyarakat transmigrasi dan kawasan transmigrasi meliputi bidang :

- a. Ekonomi untuk menuju terciptanya tingkat swasembada dan pusat pertumbuhan ekonomi;
- b. Sosial budaya untuk menuju pemenuhan kebutuhan pelayanan umum masyarakat serta terjadinya proses integrasi dan harmonisasi yang menyeluruh antara transmigran dan masyarakat sekitar;
- c. Mental spritual untuk menuju pembinaan manusia yang ulet, mandiri, beriman, dan bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;



- d. Kelembagaan pemerintahan untuk menuju kesiapan pembentukan dan/atau penguatan perangkat desa atau kelurahan; dan
- e. Pengelolaan sumber daya alam untuk menuju terpeliharanya kelestarian fungsi lingkungan hidup.

## **B. Penggunaan Tanah di Daerah Transmigrasi dan Hak-Hak atas Tanah untuk Para Transmigran dan Keluarganya**

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 3 tahun 1972 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Transmigrasi yang diamandemen dengan Undang-undang Nomor 15 tahun 1997 tentang Ketransmigrasian, selanjutnya dirubah dengan **Undang-undang Nomor 29 Tahun 2009** tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 15 tahun 1997, berikut peraturan pelaksanaannya, program transmigrasi di Indonesia mengalokasikan tanah untuk para transmigran sebagai berikut :

1. Transmigran petani berhak memperoleh tanah sedikit-dikitnya 2 (dua) hektar yang penggunaannya dibagi sebagai berikut :
  - a. 0,25 (satu per empat) hektar dipergunakan untuk rumah dan pekarangan.
  - b. 1,75 (satu tiga per empat) hektar dipergunakan untuk perladangan dan/atau persawahan.
2. Transmigran bukan petani berhak memperoleh tanah sedikit-dikitnya seluas 0,25 (satu per empat) hektar yang digunakan untuk rumah dan pekarangan.

Pemberian tanah-tanah ini kepada para transmigran dengan status hak pakai disertai persyaratan sebagai berikut :<sup>36</sup>

- a. Tanah yang dibagikan harus diusahakan sendiri secara aktif oleh transmigran yang bersangkutan;
- b. Keluarga transmigran yang bersangkutan harus bertempat tinggal di tanah yang diberikan kepadanya;
- c. Semua perbuatan dalam bentuk apapun juga untuk memindahkan tanah itu kepada orang lain, menggadaikan, menyewakan atau menyerahkan kepada orang lain untuk dipakai atau mengikatkan sebagai jaminan utang akan menjadi batal demi hukum
- d. Jika kepala keluarga transmigran yang bersangkutan meninggal dunia dengan ketentuan bahwa di dalam waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya kepala keluarga itu, para ahli waris tersebut wajib menyatakan kehendaknya kepada pejabat tersebut (dalam hal ini Dirjen Transmigrasi atau atas namanya oleh pejabat daerah yang ditunjuknya) untuk melanjutkan pemakaian tanah itu.
- e. Pelanggaran atau tidak dipenuhinya salah satu syarat tersebut pada huruf a, b, c dan d di atas dapat dijadikan alasan pencabutan tanah yang bersangkutan;
- f. Jika syarat tersebut pada huruf d tidak dipenuhi maka tanah yang bersangkutan kembali dikuasai oleh Direktorat Transmigrasi.

---

<sup>36</sup> Pasal 2 ayat (4) Peraturan Direktur Jenderal Agraria dan Transmigrasi Nomor 3 Tahun 1967 Tentang Penggunaan Tanah Di Daerah Transmigrasi Dan Hak-hak Atas Tanah Untuk Para Transmigran dan keluarganya

Jika tanah tersebut menurut pertimbangan suatu panitia yang terdiri atas pejabat-pejabat transmigrasi, pamong praja dan pertanian rakyat yang dibentuk oleh Gubernur kepala daerah yang bersangkutan selama 5 (lima) tahun berturut-turut diusahakan dengan memuaskan, maka hak pakai diubah menjadi hak milik<sup>37</sup>

Jangka waktu lima tahun tersebut sesuai dengan berakhirnya status transmigran, yang dalam beberapa peraturan perundang-undangan diatur sebagai berikut :

- a. Undang-undang Nomor 3 Tahun 1972 khususnya Pasal 15 ayat (1) dan (2) yang menyebutkan bahwa:
  - (1) Dengan memperhatikan faktor-faktor sosial, ekonomi masyarakat daerah transmigrasi dan memperhatikan pula pertimbangan-pertimbangan Pemerintah Daerah Tingkat I yang bersangkutan, dalam jangka waktu 5 tahun terhitung sejak saat penempatan, Menteri (yang disertai urusan penyelenggaraan transmigrasi) menyerahkan pengurusan seluruh atau sebagian proyek transmigrasi kepada Menteri Dalam Negeri.
  - (2) Sejak penyerahan proyek transmigrasi tersebut ayat (1) pasal ini, status transmigran dan proyek transmigrasi hapus.<sup>38</sup>
- b. Undang-undang Nomor 3 Tahun 1972 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Transmigrasi tersebut dihapus berdasarkan Undang-undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian. Dalam Pasal 34 Undang-undang Nomor 15 Tahun 1997, ayat (1) dan (2) dikenal istilah pembinaan permukiman transmigrasi, yang menyebutkan bahwa:

---

<sup>37</sup> Pasal 3 ayat (1) Peraturan Direktur Jenderal Agraria dan Transmigrasi Nomor 3 Tahun 1967.

<sup>38</sup> Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 3 Tahun 1972 Tentang Ketentuanketentuan Pokok Transmigrasi



- (1) Setelah mencapai sasaran pembangunan yang ditetapkan atau selambat-lambatnya lima tahun sejak penempatan transmigran, pembinaan permukiman transmigrasi diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Dengan adanya penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka permukiman transmigrasi berubah menjadi desa definitif serta status sebagai transmigran menjadi berakhir.<sup>39</sup>

c. Terbitnya Undang-undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas

Undang-undang Nomor 15 Tahun 1997, Pasal 34 Undang-undang Nomor 15 Tahun 1997 tersebut telah dihapus. Sebagai gantinya dikenal istilah pengembangan masyarakat transmigrasi. Berdasarkan Pasal 1 angka 13 Undang-undang Nomor 29 Tahun 2009, ketentuan Pasal 32 Undang-undang Nomor 15 Tahun 1997 telah diubah dan ditambah dengan ayat (5) sebagai berikut :

Dalam hal pengembangan masyarakat di permukiman transmigrasi telah mencapai sasaran yang ditetapkan atau paling lama 5 (lima) tahun sejak penempatan, pengembangan permukiman transmigrasi sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah kabupaten/kota.<sup>40</sup>

Pemberian hak milik kepada para transmigran telah dituangkan dalam Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Tenaga Kerja Transmigrasi dan Koperasi Nomor 91 Tahun 1973, Nomor 77 Kpts/Men/1973 tanggal 6 Juni 1973 tentang Pelaksanaan proyek Pemberian hak milik atas tanah beserta sertipikat bagi para transmigran yang sudah menetap, kemudian disusul lagi dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.

---

<sup>39</sup> Pasal 34 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian

<sup>40</sup> Pasal I angka 13 Undang-undang Nomor 29 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 15 Tahun 1997.

140/Dja/1973 tentang besarnya biaya pendaftaran bagi transmigran yang sudah menetap.<sup>41</sup>

Selanjutnya dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 141/Dja/1973 tentang Pembentukan panitia pemeriksa dan pertimbangan tanah untuk para transmigran, disusul lagi dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1978 tanggal 21 Januari 1978 tentang Larangan pemindahan hak milik atas tanah yang diperoleh dari hasil transmigrasi, yang di dalam pertimbangannya disebutkan bahwa pelaksanaan transmigrasi disamping bertujuan untuk menyebarkan penduduk Indonesia secara merata, juga dimaksudkan untuk meningkatkan taraf hidup para transmigran dengan meningkatkan efektifitas penggunaan tanah dalam rangka pembangunan daerah.<sup>42</sup>

Bahwa dalam kenyataannya kebijaksanaan pemerintah tersebut di atas belum sepenuhnya dihayati/diresapi oleh para transmigran itu sendiri, sehingga sering terjadi adanya pemindahan (penjualan) hak milik atas tanah yang diperoleh dalam rangka pelaksanaan transmigrasi tersebut kepada pihak ketiga, hal tersebut bertentangan dengan maksud dan tujuan pelaksanaan transmigrasi, juga akan merugikan para transmigran itu sendiri. Sehingga dipandang perlu untuk mengambil langkah-langkah penertiban guna pengamanan pelaksanaan program transmigrasi pada umumnya dan khususnya tanah-tanah proyek transmigrasi.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> Soimin, Sudaryo, , *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), hlm. 31.

<sup>42</sup> Ibid hlm. 32

<sup>43</sup> Ibid

Larangan pemindahan hak milik atas tanah yang diperoleh dari hasil pelaksanaan transmigrasi tersebut adalah bahwa dalam jangka 10 (sepuluh) tahun sejak didaftarkan surat keputusan pemberian hak milik tersebut pada Kantor Sub Direktorat Agraria Daerah setempat (sekarang Kantor Pertanahan), tanah tersebut dilarang untuk dialihkan haknya kepada siapapun, kecuali setelah mendapat izin terlebih dahulu dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II setempat.<sup>44</sup>

Berakhirnya status sebagai transmigran dan telah dimilikinya sertipikat hak milik atas tanah yang diberikan oleh pemerintah tersebut serta telah melewati jangka waktu larangan pengalihan hak milik tanah kepada pihak ketiga, maka mantan transmigran tersebut telah memiliki wewenang terkuat dan terpenuh terhadap tanah yang dimilikinya tanpa ada batasan-batasan seperti sebelumnya ketika ia masih menjadi transmigran.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan

---

<sup>44</sup> Pasal 1 Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 12 Tahun 1978 tentang Larangan Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Hasil Pelaksanaan Transmigrasi.



Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>45</sup>

Menurut ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.<sup>46</sup>

### C. Hak Milik

Tanah dengan kedudukan hak milik sudah sejak dulu dikenal oleh masyarakat. Jadi tanah hak milik bagi masyarakat Indonesia bukanlah suatu hal yang baru. Landasan idiil dari pada hak milik adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Jadi secara yuridis formil, hak perseorangan ada dan diakui oleh negara. Hal ini dibuktikan dengan adanya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

Hak milik dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun-temurun, terus-menerus dengan tidak harus memohonkan haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak<sup>47</sup>. Dalam pengertian sekarang, hak milik atas tanah tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah sebagai

---

<sup>45</sup> Hartanto, J. Andy, *Problema Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, Cet. II, (Yogyakarta : Laksbang Mediatama, 2009), hlm. 53

<sup>46</sup> Ibid

<sup>47</sup> Soedharyo Soimin, *Status hak dan pembebasan tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm 1

berikut: “Hak milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, sehingga dilihat dari sini hak milik mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:<sup>48</sup>

1. Terkuat, menunjuk jangka waktunya (jangka waktu tidak ditentukan/tidak mempunyai batas waktu).
2. Terpenuh, menunjuk luas wewenangnya dalam menggunakan tanah tersebut (wewenangnya tidak dibebani).
3. Turun-temurun, artinya dapat diwariskan atau dapat dipindahkan dari satu generasi ke generasi berikutnya.

Menurut Pasal 6 dari UUPA dikatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh disini tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, ini dimaksudkan untuk membedakan dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diatas semua hak-hak atas tanah lainnya, sehingga pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali ditangan siapapun benda itu berada. Seseorang yang mempunyai hak milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya, namun tindakannya tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain yang dimaksud dalam Pasal 6.

#### 1. Subyek Hak Milik

---

<sup>48</sup> Mudjiono, *Hukum Agraria*, (Yogyakarta : Liberty,1992), hlm 8.

Dalam Pasal 21 UUPA telah diatur siapa-siapa saja yang berhak atas hak milik diantaranya yaitu :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah;
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian juga Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak miliknya itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika setelah jangka waktu tersebut hak miliknya tidak dilepaskan maka hak tersebut akan hapus karena hukum dan tanahnya akan jatuh kepada negara, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

## 2. Terjadinya Hak Milik.

Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa :

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Sedangkan ayat (2) berbunyi :

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.



K. Wantjik Saleh dalam bukunya *Hak Anda atas Tanah*, untuk mendapatkan hak milik ada 2(dua) cara yaitu :<sup>49</sup>

a. Melalui Peralihan

Dalam hal mendapatkan hak milik dengan peralihan dapat diartikan hak milik dapat beralih maksudnya hak milik berpindah dari seseorang kepada orang lain melalui peristiwa hukum atau akibat hukum, disini tidak ada unsur “sengaja”. Misalnya, seorang yang meninggal dunia, maka sebagai peristiwa hukum almarhum meninggalkan warisan yang tanpa suatu perbuatan hukum, mengakibatkan haknya beralih. Hak milik dapat dialihkan maksudnya hak milik seorang berpindah kepada orang lain karena perbuatan hukum, disini menunjukkan adanya “kesengajaan” dilakukan dengan maksud agar pihak lain memperoleh hak tersebut yaitu melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan sebagainya.

b. Melalui cara UUPA.

Dapat terjadi karena menurut hukum adat, penetapan pemerintah, pemberian hak milik karena undang-undang (konversi), dan pemberian hak milik sebagai perubahan hak.

---

<sup>49</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985), Hlm 24.

#### **D. Jual Beli Hak atas Tanah**

Pengertian jual beli khususnya untuk tanah hak milik dibedakan menjadi 2 (dua), yang pertama menurut Hukum Barat yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Perdata) dan yang kedua menurut Hukum Adat.

##### **1. Menurut Hukum Barat (Kitab Undang-undang Hukum Perdata)**

Jual beli merupakan perjanjian konsensualisme, hal ini dapat kita temukan dalam rumusan Pasal 1458 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.<sup>50</sup>

Pasal 1457 KUH-Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan rumusan tersebut, dapat dikatakan dalam suatu transaksi jual beli, terkandung suatu perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihaknya. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus berhak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut

---

<sup>50</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli : Seri Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2003), hlm. 48.

penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya<sup>51</sup>. Kewajiban penjual menjadi hak bagi pembelinya, begitu pula sebaliknya.

Dari pengertian tersebut di atas, maka untuk terjadinya transaksi, setelah adanya penyesuaian kehendak atau tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak mengenai barang dan harga, yang merupakan unsur pokok dalam transaksi jual beli. Mengenai kata sepakat yang telah dicapai para pihak dalam transaksi, tidak selalu dibuat secara tertulis melainkan dapat juga secara lisan.

Ketentuan mengenai kewajiban penjual secara umum diatur dalam Pasal 1473 sampai dengan Pasal 1512 KUH-Perdata, sedangkan ketentuan mengenai kewajiban pembeli secara umum diatur dalam Pasal 1513 sampai dengan Pasal 1518 KUH-Perdata. Pasal 1474 KUH-Perdata menyebutkan bahwa kewajiban utama dari penjual bahwa ia (penjual) mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Penyerahan barang ini diartikan sebagai suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli, seperti ketentuan Pasal 1475 KUH-Perdata. Menanggung maksudnya adalah menjamin supaya pembeli tidak diganggu dalam menikmati barang yang sudah ia beli dan ia terima dari penjual. Pasal 1491 KUH-Perdata menjelaskan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terdiri dua hal, yaitu jaminan terhadap benda yang dijual dapat dikuasai secara aman dan tenteram serta jaminan terhadap cacatnya barang yang tersembunyi. Kewajiban utama

---

<sup>51</sup> *Ibid.*, Hal. 17.



pembeli seperti disebutkan dalam Pasal 1513 KUH-Perdata adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.

Rumusan Pasal 1475, Pasal 1491 dan Pasal 1513 KUH-Perdata tersebut di atas, sesuai dengan pernyataan Prof. Subekti bahwa penjual mempunyai dua kewajiban pokok yaitu pertama, menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli untuk dapat memiliki barang itu dengan tenteram, dan kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi, kemudian kewajiban pembeli adalah untuk membayar harga pada waktu dan di tempat yang telah ditentukan.<sup>52</sup>

Berdasarkan Pasal 1477 KUH-Perdata, penyerahan harus terjadi di tempat di mana barang yang terjual berada pada waktu penjualan, jika tidak ditentukan lain dalam perjanjian jual beli tersebut. Rumusan ini mengandung pengertian bahwa barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan di tempat barang itu berada<sup>53</sup>. Adapun biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli, jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya sebagaimana diatur Pasal 1476 KUH-Perdata.

Selama tenggang waktu sampai saat dilaksanakan penyerahan, penjual harus merawat barangnya baik-baik, jika penjual melalaikan kewajibannya, misalnya pada waktu yang telah ditetapkan belum menyerahkan barangnya, maka mulai saat itu penjual memikul risiko terhadap barang tersebut dan

---

<sup>52</sup> Subekti., *Op. Cit*, Hlm. 162

<sup>53</sup> *Ibid*,

penjual dapat dituntut untuk memberikan kerugian dan barang-barang yang dijual atas dasar beratnya, jumlahnya atau ukurannya, mulai menjadi tanggungan pembeli setelah barang-barang tersebut ditimbang, dihitung atau diukur, karena baru mulai saat penimbangan, perhitungan atau pengukuran, barang-barang tersebut dianggap disediakan untuk pembeli<sup>54</sup>. Pengaturan mengenai penyerahan dan risiko tersebut berlaku jika pihak-pihak yang membuat perjanjian tidak membuat sendiri peraturan-peraturan tentang hal tersebut.

Prof. Subekti juga mengatakan bahwa apabila penjual tidak menyerahkan barangnya pada waktu yang telah ditetapkan, maka pembeli dapat menuntut penyerahan itu apabila beralasan dengan tambahan pembayaran kerugian atau pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian yang dapat disertai pula dengan pembayaran kerugian<sup>55</sup>. Pendapat Prof. Subekti tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1480 KUH-Perdata yang menyebutkan bahwa jika penyerahan karena kelalaian si penjual tidak dapat dilaksanakan, maka si pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUH-Perdata.

Apabila barang tersebut sudah diserahkan, pembeli dapat menuntut penjual untuk bertanggung jawab jika ada seseorang yang membantah hak milik penjual atas barang yang telah dibelinya atau jika ternyata dalam barang tersebut terdapat cacat yang tersembunyi, akan tetapi apabila pembeli sampai terlibat dalam suatu perkara mengenai barang yang telah dibelinya itu, maka

---

<sup>54</sup> *Ibid.*,

<sup>55</sup> *Ibid.*,

pembeli dapat meminta pada hakim supaya penjual barang turut di depan sidang pengadilan untuk turut membela hak pembeli. Tuntutan berdasarkan cacat yang tersembunyi harus dilakukan dalam jangka waktu yang pendek, karena jika terlalu lama hakim dapat menganggap si pembeli telah menerima baik barang yang cacat tersebut sesuai Pasal 1511 KUH-Perdata.

Sebaliknya jika pembeli tidak membayar harga barang pada waktu yang ditentukan, maka penjual dapat melakukan beberapa hal lain antara lain menuntut pembayaran tersebut jika terdapat alasan dengan atau tanpa tuntutan kerugian, penjual juga dapat menuntut pembatalan perjanjian, kemudian barang yang belum dibayar tersebut dapat diminta kembali oleh penjual sebagaimana diterangkan oleh undang-undang bahwa penjual diberikan kedudukan sebagai penagih yang didahulukan terhadap hasil penjualan barang tersebut jika telah dilakukan penyitaan atas kekayaan pembeli.

Mengenai sewa beli atau jual beli secara angsuran/kredit, Prof. Subekti mengatakan apabila pembayaran harga suatu barang dapat dicicil, maka barang tersebut seketika diserahkan pada pembeli akan tetapi hak milik atas barang tersebut baru akan berpindah pada pembeli apabila angsuran penghabisan/terakhir telah dibayar lunas dan selama pembayaran angsuran tersebut belum lunas, pembeli tidak diperbolehkan menjual maupun menggadaikan barang tersebut karena barang tersebut belum menjadi miliknya, jika pembeli menjual atau menggadaikan barang tersebut maka orang/pembeli tersebut dapat dituntut perihal penggelapan.<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> *Ibid.*,



## 2. Menurut Hukum Adat

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.

Jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan benda yang bersangkutan untuk selama-lamanya dari penjual kepada pembeli, dan pada saat yang sama dilakukan pembayaran oleh pembeli kepada penjual. Jadi dalam hukum adat jual beli tersebut bersifat tunai, meskipun pembayaran harga baru dilakukan sebagian, maka menurut hukum dianggap telah dibayar penuh dan sisanya dianggap sebagai utang piutang yang tidak ada hubungannya dengan jual beli tersebut.

Jual beli menurut hukum adat juga bersifat riil atau nyata yaitu pemindahan hak dari penjual kepada pembeli disertai pembayaran harganya, baik sebagian atau seluruhnya. Dengan penyerahan barangnya kepada pembeli dan pembayaran harganya pada saat jual beli dilakukan maka jual beli tersebut telah selesai dan pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Jual beli menurut hukum adat bersifat terang yaitu dilakukan di hadapan kepala desa atau kepala adat sebagai saksi dengan maksud agar perbuatan itu terang atau diketahui masyarakat dan sah menurut hukum adat sehingga pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan

sebagai pemilik yang baru dan akan memperoleh perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya.

Perbuatan jual beli tanah dalam hukum adat tidak bersifat obligatoir karena jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai yaitu harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat jual beli yang bersangkutan dan pada saat itu pulalah hak milik beralih. Dalam hukum adat tidak dikenal adanya penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban dari penjual, karena apa yang disebut jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli dan pada saat yang sama pembeli membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama<sup>57</sup>

Jadi pengertian transaksi jual beli hak atas tanah menurut hukum adat dan hukum perdata barat pada hakikatnya adalah berbeda, karena menurut hukum adat terjadi transaksi jual beli hak atas tanah adalah berupa penyerahan hak atas tanah dan disertai dengan pembayaran atas sejumlah harga. Sedangkan menurut hukum perdata barat, terjadinya transaksi jual beli hak atas tanah adalah saat mereka mencapai kata sepakat, walaupun tanpa disertai dengan penyerahan hak atas tanah dan pembayaran atas sejumlah harga.

Ketentuan hukum agraria telah diatur didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. dalam Pasal 5 di dalam undang-undang tersebut menyatakan bahwa :

---

<sup>57</sup> Boedi Harsono, Op.Cit., Hlm. 29

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Dari ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 di atas dapat diketahui, bahwa sistem yang dipakai pada hukum agraria kita (Undang-Undang Pokok Agraria) adalah “Sistem Hukum Agraria Adat”. Namun, yang akan dipakai adalah hukum adat yang telah disempurnakan.

Dalam penggunaannya sebagai pelengkap hukum tertulis, norma hukum adat menurut Pasal 5 UUPA, juga akan mengalami pemurnian atau *saneering* dari unsur-unsurnya yang tidak asli. Dalam pembentukan hukum tanah nasional yang digunakan sebagai bahan utama adalah konsepsi dan asas-asasnya.<sup>58</sup>

Dengan melihat uraian di atas, maka transaksi jual beli hak atas tanah itu berpedoman pada hukum adat. Dari ketentuan yang ada tersebut, apabila dibandingkan dengan pengertian transaksi jual beli hak atas tanah menurut hukum adat ternyata pada dasarnya tidak berbeda, karena transaksi jual beli hak atas tanah menurut hukum agraria nasional merupakan perbuatan hukum yang bersifat kontan. Beralihnya atau berpindahnya hak atas tanah itu seketika sejak ditanda-tanganinya “Akta Jual Beli” oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pihak-pihak yang bersangkutan dan dua orang saksi.

---

<sup>58</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya jilid 1 Hukum tanah nasional*, (Jakarta, Djambatan : 1999), Hlm 180.



Hal-hal yang berbeda mengenai pelaksanaan atau teknis pemindahan haknya, menurut hukum agraria nasional dituntut adanya “tertib administrasi pertanahan” terutama yang erat kaitannya dengan “masalah pendaftaran tanah” sehingga hal-hal yang menyangkut hubungan hukumnya dapat dijamin. Dengan demikian, pengertian transaksi jual beli hak atas tanah menurut UUPA sama dengan pengertian transaksi jual beli hak atas tanah menurut hukum adat. Hanya saja perbedaannya terletak pada tata cara pelaksanaannya. Menurut hukum adat transaksi jual beli hak atas tanah dilakukan di hadapan kepala desa. Sedangkan menurut UUPA transaksi jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.

Setelah UUPA yang bersifat unifikasi itu diberlakukan, maka dualisme dalam pengertian jual beli tersebut di atas diakhiri, karena salah satu tujuan dari UUPA adalah meletakkan dasar unifikasi hukum dan menghapus dualisme. Demikian dengan hak atas tanah, yang sebelumnya ada tanah barat dan ada tanah adat maka setelah UUPA diberlakukan hanya mengenal satu macam hak atas tanah yaitu yang diatur dalam UUPA seperti, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan lain-lain.

Apapun yang dapat menjadi obyek perjanjian jual beli asalkan benda tersebut bukan benda yang terlarang oleh undang-undang dan ketertiban umum. Salah satu obyek perjanjian jual beli adalah tanah. Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 1 Ayat (4) memberikan pengertian mengenai tanah yang

menyebutkan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.

Tanah dapat diiliki dengan suatu hak tertentu yang diberikan oleh negara. Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan sebagai berikut. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kini telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan”.

#### **E. Objek Jual Beli Hak atas Tanah**

Menurut sejarahnya, bahwa transaksi jual beli itu pada dasarnya merupakan bagian dari salah satu macam perjanjian tukar-menukar atau disebut istilah “barter”. Di dalam perjanjian tukar-menukar, obyeknya adalah barang dengan barang atau uang dengan uang. Sedangkan pada transaksi jual

beli, obyeknya adalah barang dengan harga. Oleh karena itu dalam transaksi jual beli berhadapan dengan uang.

Apabila kita lihat dalam Pasal 1457 KUH-Perdata, istilah harga tidak mungkin diartikan lain selain dari alat pembayaran yang sah, yaitu berupa sejumlah uang. Karena jika tidak demikian, sudah barang tentu, tidak akan terjadi transaksi jual beli. Obyek dari transaksi jual beli hak atas tanah adalah hak atas tanah itu sendiri. Oleh karena itu, sebelum dilakukan transaksi jual beli hak atas tanah, haruslah diketahui terlebih dahulu secara pasti, tentang macam hak atas tanah yang menjadi obyek dari transaksi jual beli hak atas tanah tersebut. Menurut UUPA hak atas tanah dapat dibedakan menjadi 4 (empat), antara lain :

1. Hak Milik (Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria);
2. Hak Guna Usaha (Pasal 28 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria);
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria);
4. Hak Pakai (Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria).

Untuk hak atas tanah yang telah memiliki sertifikat hak atas tanah, dapat diketahui secara pasti mengenai macam hak yang disandangnya dan sekaligus dapat diketahui pula tentang luas dan batas-batasnya, juga mengenai letaknya, seperti yang telah dicantumkan pada surat ukur atau gambar situasi. Khususnya untuk hak atas tanah yang kepemilikannya berdasarkan hukum adat dan terjadi sebelum lahirnya UUPA serta sebelum diketahui hak yang disandangnya, maka mengenai hal itu dapat diketahui setelah adanya



penegasan konversi dari Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat. Sedangkan untuk batas-batasnya harus dijelaskan oleh penjual kepada pembeli secara tegas. Berkaitan dengan obyek dari transaksi jual beli hak atas tanah, adalah apakah sebidang tanah yang di atasnya terdapat sebuah bangunan atau tanaman. Itu secara otomatis turut terjual ataukah tidak.

#### **F. Pendaftaran Hak atas Tanah**

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tidak sama dengan pengertian jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tujuan pokok diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang tersebut adalah :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran kebahagiaan dan keamanan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka mewujudkan terciptanya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.

3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>59</sup>

Dengan demikian menurut hukum adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual. Sejak akta jual beli ditandatangani di depan PPAT yang berwenang, maka hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli. Hal ini terjadi bagi jual beli tanah di bawah tangan yang dilakukan di hadapan kepala desa.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pengertian pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah serta terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>60</sup>

Mengenai pentingnya pendaftaran tanah, Bachsan Mustafa berpendapat bahwa, pendaftaran tanah akan melahirkan sertipikat tanah, mempunyai arti

---

<sup>59</sup> Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, (Yogyakarta : Liberty 1997), Hlm. 22

<sup>60</sup> Boedi Harsono, Op. Cit. Hlm. 474

perkebunan dan jasa lainnya. Selain itu dalam jumlah yang signifikan para pendatang bersuku Minangkabau asal Sumatera Barat yang umumnya berprofesi sebagai pedagang dan pengusaha.

Kecamatan yang paling padat penduduknya adalah Kecamatan Kampar yaitu 333 jiwa/km<sup>2</sup>, diikuti oleh Kecamatan Kampar Utara 226 jiwa/km<sup>2</sup>. Selain itu lima kecamatan yang agak padat penduduknya berada di Kecamatan Rumbio Jaya, Kecamatan Bangkinang, Kecamatan Bangkinang Barat, Kecamatan Perhentian Raja, dan Kecamatan Kampar Timur, masing-masing 216 jiwa/km<sup>2</sup>, 191 jiwa/km<sup>2</sup>, 158 jiwa/km<sup>2</sup>, 154 jiwa/km<sup>2</sup> dan 131 jiwa/km<sup>2</sup>. Dua kecamatan yang relatif jarang penduduknya yaitu Kecamatan Kampar Kiri Hulu dengan kepadatan 9 jiwa/km<sup>2</sup> dan Kampar Kiri Hilir dengan 13 jiwa/km<sup>2</sup>. Sementara sisanya merupakan kecamatan yang jumlah kepadatan penduduknya rata-rata relatif sedang.

Kabupaten Kampar mempunyai banyak potensi yang masih bisa dimanfaatkan, terutama di bidang pertanian dan perikanan darat. Sebagian besar penduduknya (67.22%) bekerja di sektor pertanian, perkebunan, dan kehutanan, hanya sebagian kecil (0.22%) yang bekerja di sektor listrik, gas, dan air bersih, di samping bekerja di kantor pemerintahan.

Keberadaan etnis Jawa di Kabupaten Kampar adalah sebagai akibat adanya program transmigrasi yang dilakukan pemerintah. Program transmigrasi di Indonesia mulai dilaksanakan pada masa pemerintahan Presiden Soeharto, sebagai salah satu program dalam usaha PELITA (Pembangunan Lima Tahun). Penduduk yang menjadi peserta transmigrasi



merupakan penduduk yang ada di pulau Jawa dan mereka dipindahkan ke pulau-pulau lain seperti Sumatera, Kalimantan, Sulawesi dan Irian Jaya (sekarang Papua), karena jumlah penduduk terkonsentrasi di pulau Jawa sehingga perlu dilakukan penyebaran penduduk ke pulau-pulau tersebut. Tujuan transmigrasi adalah pemerataan penduduk dan untuk membuka dan mengembangkan lahan-lahan pertanian yang baru. Hutan-hutan ditebang dan dibuka untuk dijadikan lahan pertanian yang produktif sehingga akhirnya dapat meningkatkan kesejahteraan hidup penduduk. Kegiatan transmigrasi merupakan inisiatif dari pemerintah pusat ataupun pemerintah daerah untuk menciptakan pembangunan yang merata.

Program transmigrasi merupakan suatu usaha untuk menyerasikan penyebaran potensi alam dan lingkungan hidup, sehingga mutu kehidupan bisa ditingkatkan di seluruh wilayah Indonesia dan sumber daya manusia bisa didayagunakan secara lebih produktif. Untuk itu transmigrasi makin diperluas dan ditingkatkan baik transmigrasi umum maupun transmigrasi swakarsa.

Di Riau, penempatan transmigrasi dimulai sejak pra Pelita. Lokasi pertama penempatan transmigran adalah di Desa Siabu, Kecamatan Salo, Kabupaten Kampar, menempatkan 100 kepala keluarga (KK) dan/atau 478 jiwa. Menurut data dari Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Kampar, hingga tahun 2011 jumlah transmigran yang ditempatkan di Bumi Sarimadu ini mencapai 26.300 KK dan/atau kurang lebih 108.115 jiwa, tersebar di kecamatan-kecamatan dalam wilayah Kabupaten Kampar.

Menurut Pasal 13 Undang-undang Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 15 Tahun 1997 Tentang Ketransmigrasian, transmigran berhak memperoleh bantuan dari pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah berupa:

- 1) Perbekalan, pengangkutan, dan penempatan di pemukiman transmigrasi;
- 2) Lahan usaha dan lahan tempat tinggal beserta rumah dengan status hak milik;
- 3) Sarana produksi; dan
- 4) Catu pangan untuk jangka waktu tertentu.

Menurut **Afnansyah Saad** (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar) :

"Salah satu poin yang harus disediakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah dalam mendukung kegiatan transmigrasi adalah penyediaan lahan usaha dan lahan tempat tinggal beserta rumah. Landasan kebijakan penyediaan tanah untuk pembangunan transmigrasi adalah mengacu kepada prinsip dasar UUD 1945 Pasal 3 ayat (3) yang berbunyi bumi dan air serta ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".<sup>69</sup>

Selain Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, kewenangan negara untuk menguasai bumi, air serta seluruh kekayaan alam tersebut juga dijabarkan pula dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang dikenal dengan UUPA). Pengaturan tentang hak menguasai dari negara, Pasal 2 ayat (2) dalam penjelasannya disebutkan dikuasai bukanlah berarti dimiliki, akan tetapi

---

<sup>69</sup> Hasil wawancara penulis dengan Afnansyah Saad (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar) pada hari Selasa 2 September 2013.

adalah pengertian yang memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan persediaan dan pemeliharannya, menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kabupaten Kampar, setiap transmigran telah mendapatkan haknya untuk lahan usaha dan lahan tempat tinggal beserta rumah. Pada saat ini sebagian besar rumah bantuan pemerintah tersebut telah mengalami pemugaran dan bahkan dibangun lebih baik dari rumah yang diberikan pemerintah, sedangkan lahan usaha tersebut diusahakan untuk berbagai usaha perkebunan, salah satunya perkebunan kelapa sawit dengan berbagai sistim kerja dan produksinya.

Memang pada tahap-tahap awal program transmigrasi dilaksanakan, penyediaan infrastruktur seperti yang tertera di atas belum sepenuhnya diberikan, Pemerintah hanya menyediakan beberapa barak penampungan berukuran 20 x 10 meter, berlantai dan berdinding papan serta beratap rumbia, setiap barak dihuni satu kelompok transmigran yang berjumlah sekitar 20 kepala keluarga (KK). Hal seperti ini merupakan salah satu penyebab kenapa transmigran tidak betah dan akhirnya menjual tanah yang mereka peroleh.

Dalam program transmigrasi, kepada para transmigran diberikan tanah pertanian seluas 2 hektar. Tanah-tanah tersebut sebelumnya adalah merupakan hutan, untuk keperluan transmigrasi hutan-hutan tersebut dibuka dan dijadikan lahan-lahan pertanian. Pembukaan tanah pertanian baru berarti menciptakan



lapangan kerja baru bagi para petani yang menjadi transmigran. Sehingga diharapkan daerah yang dijadikan lokasi transmigrasi menjadi maju dan berkembang.

Hak atas tanah yang diberikan kepada para transmigran sebenarnya berasal dari hak pengelolaan, oleh Pemerintah melalui Departemen Transmigrasi hak pengelolaan ini diberikan sebagai hak milik kepada para transmigran. Pemberian hak tersebut disertai syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Tanah yang dibagikan harus segera diusahakan sendiri secara aktif oleh transmigran yang bersangkutan.
- b. Keluarga transmigran yang bersangkutan harus bertempat tinggal di tanah yang diberikan kepadanya.
- c. Semua perbuatan dalam bentuk apapun juga, untuk memindahkan tanah tersebut kepada orang lain, menggadaikan, menyewakan atau menyerahkannya kepada orang lain untuk dipakai ataupun mengikatnya sebagai jaminan utang dilarang dan menjadi batal karena hukum.
- d. Jika kepala keluarga transmigran yang bersangkutan meninggal dunia, maka pemakaian tanahnya dilanjutkan oleh ahli warisnya, dengan ketentuan bahwa dalam waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya kepala keluarga, para ahli waris wajib menyatakan kehendaknya untuk melanjutkan pemakaian tanah tersebut.
- e. Pelanggaran/tidak dipenuhinya salah satu syarat tersebut pada huruf a, b dan c di atas dapat dijadikan alasan untuk mencabut kembali tanah yang bersangkutan.

- f. Jika syarat pada huruf d tidak dipenuhi maka tanah yang bersangkutan kembali dikuasai penuh oleh Direktorat Transmigrasi.<sup>70</sup>

Menurut **Adefrizal** (salah seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Kampar) :

“Pemberian hak atas tanah kepada transmigran dilakukan dengan penyerahan sertifikat tanah kepada para transmigran. Dengan adanya sertifikat tanah di tangan para transmigran tidak berarti mereka dengan seenaknya dapat melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut (hak milik) kepada orang lain. Karena apabila dikaitkan dengan peranan transmigrasi, maka sasaran transmigrasi itu tidak akan terpenuhi. Sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1978, maka untuk masa 10 tahun tanah milik transmigran itu tidak boleh dialihkan kepada orang lain, kecuali setelah mendapat izin dari Bupati KDH tingkat II setempat. Sekarang diperoleh dari kantor pertanahan setempat”.<sup>71</sup>

Apabila ketentuan ini dilanggar maka kepada transmigran diancam dengan pencabutan haknya itu kembali. Oleh surat Departemen Dalam Negeri No.BTU.1/585/1-78 tanggal 31 Januari 1978 dijelaskan bahwa alasan larangan tersebut antara lain karena pelaksanaan transmigrasi adalah untuk meningkatkan taraf hidup rakyat Indonesia. Di sinilah sebenarnya peranan dari pemegang hak pengelolaan untuk mengawasi dan mengambil tindakan yang tepat terhadap pelaksanaan keputusan tersebut. Tanah-tanah transmigrasi tersebut diberikan kepada para transmigran dengan dana dari pemerintah ataupun suatu pinjaman dari luar negeri atas tanggungan pemerintah. Sehingga jika ada seseorang transmigran yang akan mengundurkan diri maka dia harus menyerahkan kembali hak milik tersebut beserta lahannya kepada pemerintah,

---

<sup>70</sup> Pasal 4 Peraturan Direktur Jenderal Agraria Dan Transmigrasi Nomor 3 Tahun 1967 Tentang Penggunaan Tanah Di Daerah Transmigrasi Dan Hak-Hak Atas Tanah Untuk Para Transmigran Dan Keluarganya

<sup>71</sup> Hasil wawancara penulis dengan Adefrizal (salah seorang PPAT di Kabupaten Kampar), pada hari Kamis 29 Agustus 2013.



melalui Departemen Transmigrasi lahan tersebut diperuntukan lagi bagi peserta transmigrasi yang baru secara sisipan. Kepada transmigran yang mengundurkan diri tersebut tidak diberikan ganti kerugian karena kesemuanya masih merupakan aset pemerintah.

Selain itu, menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 2

Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Transmigrasi yang berbunyi :

Hak milik atas tanah bagi transmigran pada prinsipnya tidak dapat dipindahtangankan, kecuali transmigran meninggal dunia, setelah memiliki hak sekurang-kurangnya selama 20 (dua puluh) tahun, transmigran Pegawai Negeri yang dialih tugaskan. Pemindahtanganan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud di atas mengakibatkan hak milik menjadi hapus dan tanahnya kembali kepada pemegang hak pengelolaan. Tanah yang kembali kepada pemegang hak pengelolaan diberikan kepada transmigran pengganti.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1999 ini lebih tegas lagi melarang pemindahan hak milik atas tanah transmigrasi yaitu belum boleh dipindahtangankan sebelum masa 20 (duapuluh) tahun. Sehingga semakin jelas bahwa hak milik tanah transmigrasi ini tidak boleh dipindahtangankan selama jangka waktu tertentu mengingat tujuan mulia dari program transmigrasi seperti yang sudah dijelaskan di atas.

**B. Hal-hal yang Mendorong Masyarakat Lebih Memilih Melakukan Jual Beli Hak Milik atas Tanah Transmigran secara di Bawah Tangan.**

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kabupaten Kampar, ketentuan larangan pengalihan hak atas tanah transmigran tersebut banyak yang dilanggar oleh para transmigran, misalnya Keputusan Menteri Dalam Negeri 12 tahun 1978 yang melarang pemindahan hak atas tanah transmigran sebelum



masa kepemilikan selama 10 (sepuluh) tahun kecuali setelah mendapat izin dari Kepala Daerah Tingkat II (Bupati). Hal ini dapat dibuktikan dengan banyak terjadinya peralihan hak atas tanah transmigrasi, meskipun sudah jelas peraturannya. Terjadinya peralihan hak milik atas tanah transmigran tersebut dilakukan secara di bawah tangan, dalam hal ini yang penulis maksud adalah perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli) tidak dilakukan di hadapan pejabat berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta tanpa seizin dari instansi terkait terhadap peralihan hak atas tanah tersebut.

Angka pasti terhadap jumlah jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan terhadap hak milik atas tanah transmigran di Kabupaten Kampar ini memang tidak bisa penulis tampilkan, karena tidak adanya laporan secara resmi dari masyarakat tentang telah dilakukannya jual beli secara di bawah tangan. Sampai saat ini permasalahan yang signifikan belum begitu dirasakan oleh masyarakat (pembeli), namun dalam masa 1 s/d 2 tahun ke depan sudah pasti akan menemui permasalahan akibat jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan tersebut, karena pada saat itu perkebunan sawit dan karet yang sebagian besar ditanam di lahan transmigrasi tersebut akan dilakukan *replanting* (peremajaan) yaitu tanaman sawit dan tanaman karet yang sudah berumur 25 (duapuluh lima) tahun akan ditebang dan harus ditanam kembali dengan bibit yang baru.

Hal ini tentu membutuhkan biaya yang besar, dan sudah pasti pembiayaan tersebut melalui kredit pada Bank. Dalam pengajuan kredit pada Bank tentu membutuhkan jaminan yang akan dijadikan sebagai agunan. Jika sertifikat (jaminan) sudah atas nama yang bersangkutan tidak ada masalah dalam pengajuan kredit, tapi kalau sertifikatnya masih atas nama pemilik yang lama tentu Bank tidak akan menyetujui kredit yang diajukan.

Menurut **Hendrisya** (salah seorang Legal Officer pada Bank Bukopin Cabang Pekanbaru) mengatakan bahwa :

"Ada sekitar  $\pm 15000$  jaminan yang sedang jadi agunan pada Bank Bukopin yang bukan atas nama Debitur, keseluruhan jaminan tersebut adalah tanah-tanah yang dulunya merupakan tanah yang diperoleh dari program transmigrasi. Sepertiga dari jumlah tersebut ( $\pm 5000$  Sertipikat) lokasinya berada di Kabupaten Kampar, belum lagi jaminan yang ada pada Bank-bank pemerintah lainnya.<sup>72</sup>

Hal ini dapat penulis simulasikan, jika diambil angka rata-rata bahwa setiap 5 (lima) Bank Pemerintah (yang ada di Riau) yaitu BNI, Bukopin, BRI, Bank Mandiri dan Bank Riau sendiri, memegang jaminan tanah transmigran yang berlokasi di Kabupaten Kampar  $\pm 3000$  jaminan (sertipikat yang bukan atas nama debitur), maka jumlah keseluruhannya mencapai  $\pm 15.000$  sertipikat, belum lagi sertipikat yang memang sudah dipegang oleh masyarakat.

Bukopin adalah salah satu Bank Pelaksana yang ditunjuk oleh Pemerintah melalui PT. (Persero) Permodalan Nasional Madani (PT. PNM) untuk membiayai program **Kredit kepada Koperasi Primer untuk**

---

<sup>72</sup> Hasil wawancara penulis dengan Hendrisya (Legal Officer Bank Bukopin Cabang Pekanbaru) pada hari Senin 02 September 2013.



**Anggotanya (KKPA)** terhadap tanah transmigran yang pemiliknya tergabung dalam kelompok-kelompok tani di bawah naungan Koperasi, termasuk tanah transmigran yang ada di Kabupaten Kampar. Di mana program KKPA ini adalah membiayai pengolahan tanah-tanah masyarakat untuk ditanami kelapa sawit dan karet, setelah panen baru kewajiban cicilan atas kredit tersebut dilaksanakan. Sebagai jaminan dari kredit tersebut masyarakat menyerahkan sertifikat tanah mereka kepada Bank Bukopin, pada waktu itu karena program ini adalah program pemerintah, walaupun sertifikat bukan atas nama debitur akan tetapi bisa dibuktikan bahwa dia yang mengelola tanah tersebut, maka sertifikat yang bukan atas nama debitur tersebut bisa dijadikan sebagai jaminan.

Terkait dengan hal ini **Adefrizal** (salah seorang PPAT di Kabupaten Kampar) mengatakan bahwa :

”Peralihan hak tersebut merupakan hasil kesepakatan yang dilakukan para pihak yaitu penjual dan pembeli. Terjadinya peralihan hak seperti tersebut di atas tidak hanya dilakukan oleh transmigran kepada transmigran lainnya, bahkan tidak jarang masyarakat atau penduduk setempat juga menjadi pembeli, hingga ada satu sertifikat kepemilikan tanah telah mengalami lebih dari satu kali peralihan hak secara di bawah tangan namun tidak dilakukan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.”<sup>73</sup>

Menurut **Afnansyah Saad** (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar) :

”Masyarakat Kabupaten Kampar termasuk masyarakat yang masih menggunakan asas kepercayaan dalam melakukan jual beli. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual

---

<sup>73</sup> Hasil wawancara penulis dengan Adefrizal (salah seorang PPAT di Kabupaten Kampar), pada hari Kamis 29 Agustus 2013.



beli tanah secara di bawah tangan, terutama di daerah-daerah transmigrasi dan daerah pedalaman. Unsur kepercayaan dalam proses jual beli tanah ini tidak dapat dilepaskan dari pola pikir dan budaya masyarakat yang berkembang di sekitarnya. Unsur ini menjadi salah satu penyebab terjadinya praktek jual beli di bawah tangan, selain itu tidak pahamnya masyarakat akan ketentuan dan peraturan yang berlaku menjadi faktor penunjang adanya transaksi jual beli di bawah tangan ini".<sup>74</sup>

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kabupaten Kampar, terjadinya jual beli hak milik atas tanah transmigrasi secara di bawah tangan disebabkan oleh beberapa faktor yaitu:

1. *Minimnya infrastruktur yang disediakan oleh Pemerintah pada tahap-tahap awal program transmigrasi sehingga transmigran tidak betah tinggal di daerah transmigrasi;*

Dengan mengikuti program transmigrasi para transmigran telah mengambil keputusan untuk berpisah jauh dari keluarganya di daerah asal. Pada masa-masa awal transmigrasi, seperti dikisahkan oleh Supono, ia menceritakan riwayat kelompok yang ikut program transmigrasi bersamaan dengan dia di Desa Siabu Kecamatan Salo. Kedatangan transmigran dalam enam gelombang keberangkatan dari Yogyakarta, Jawa Tengah dan Jawa Barat.

"Dia berangkat dengan istrinya bergabung dengan peserta transmigrasi asal Yogyakarta. Sepanjang perjalanan dia membayangkan bisa memiliki rumah dan lahan perkebunan. Namun kenyataannya berbeda, rumah dan lahan perkebunan masih hutan belantara. Pemerintah hanya menyediakan pondok-pondok penampungan berukuran 20 x 10 meter (barak), berlantai dan berdinding papan serta beratap rumbia. Setiap barak dihuni satu kelompok transmigran yang berjumlah lebih kurang sekitar 20 KK.

---

<sup>74</sup> Hasil wawancara penulis dengan Afnansyah Saad (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar) pada hari Selasa 2 September 2013.

Hanya 60 KK pertama yang mendapatkan jatah rumah. Kondisi ini di jalannya selama tujuh bulan hingga dia membangun rumah sendiri”.<sup>75</sup>

Kondisi seperti ini jugalah yang membuat transmigran tidak betah dan ingin kembali ke kampung halamannya. Untuk itu transmigran memutuskan menjual tanah yang mereka peroleh tersebut dan kembali ke daerah asalnya.

Penempatan transmigran saat itu lebih bertujuan mengurangi kemiskinan dan kepadatan penduduk di pulau Jawa. Akibatnya program transmigrasi lebih mengutamakan kuantitas penempatan transmigran. Dengan bekal lahan kosong, mereka harus bisa mengolah agar mendapatkan kehidupan lebih layak. Banyak dari transmigran tidak betah dan meninggalkan lokasi transmigrasi.<sup>76</sup>

2. *Minimnya penyuluhan dari instansi terkait (dalam hal ini Departemen Transmigrasi dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar) mengenai aturan-aturan yang berlaku atas tanah transmigran termasuk aturan tentang larangan pengalihan hak atas tanah transmigran selama jangka waktu tertentu;*

Penyuluhan-penyuluhan tentang aturan-aturan yang berlaku terhadap tanah transmigran ini hanya sekilas diberitahukan oleh instansi terkait (pada waktu itu Kantor Departemen Transmigrasi). Yang sering

---

<sup>75</sup> Hasil wawancara penulis dengan Supono (salah seorang peserta transmigrasi) pada hari Minggu, 1 September 2013.

<sup>76</sup> <http://pekanbaru.tribunnews.com/2012/11/23/budi-merasa-beruntung-jadi-transmigran>, diakses pada hari Senin, 9 September 2013.



dilakukan adalah penyuluhan tentang tata cara pengolahan tanah dan bercocok tanam yang baik serta pengolahan hasil panen.

Dengan tidak adanya penyuluhan-penyuluhan tentang aturan-aturan yang berlaku atas tanah transmigrasi, maka pemahaman masyarakat tentang hak dan kewajiban selaku transmigran menjadi sangat rendah sekali, hal ini mengakibatkan para transmigran tidak memiliki pedoman tentang hak dan kewajiban mereka terhadap tanah transmigran yang mereka peroleh.

Menurut **Suratman** (salah seorang peserta transmigrasi di Kabupaten Kampar) :

“Bahwa penyuluhan mereka dapatkan ketika pertama kali sampai di asrama transit di Pekanbaru, setelah itu ada beberapa kali penyuluhan dari petugas pertanian, akan tetapi penyuluhan yang diberikan bukan penyuluhan tentang aturan-aturan yang berlaku untuk kepemilikan tanah transmigrasi, melainkan penyuluhan tentang tata cara pengolahan tanah dan bercocok tanam serta pengolahan hasil panen”.<sup>77</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh **Hariyus** (salah seorang peserta transmigrasi yang juga Pegawai Negeri Sipil) :

“Bahwa ketika pertama-tama dia ditugaskan di daerah trans pada waktu itu, jalan-jalan masih belum seperti sekarang ini, sebahagian besar masih jalan setapak, memang badan jalan sudah ada, namun masih becek di sana sini dan semaknya masih tinggi. Ditambah transportasi sangat susah pada waktu itu, kalau mau pergi ke kota harus menunggu angkutan seminggu sekali.”

---

<sup>77</sup> Hasil wawancara penulis dengan Suratman (salah seorang peserta transmigrasi di Kabupaten Kampar) pada hari Kamis, 25 Juli 2013.



Bahwa dalam kenyataannya kebijakan pemerintah tentang larangan pengalihan hak atas tanah transmigrasi tersebut di atas belum sepenuhnya dihayati/diresapi oleh para transmigran itu sendiri, sehingga sering terjadi adanya pemindahan (penjualan) hak milik atas tanah yang diperoleh dalam rangka pelaksanaan transmigrasi tersebut kepada pihak ketiga. Larangan pemindahan hak milik atas tanah yang diperoleh dari hasil pelaksanaan transmigrasi tersebut adalah bahwa dalam jangka 10 (sepuluh) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut pada Kantor Sub Direktorat Agraria Daerah Setempat (sekarang kantor pertanahan), tanah tersebut dilarang untuk dialihkan haknya kepada siapapun, kecuali setelah mendapat izin terlebih dahulu dari Bupati Kepala Daerah Tingkat II setempat. Akibat adanya larangan ini, banyak transmigran yang membutuhkan dana cepat melakukan jual beli hak milik atas tanah transmigran tersebut secara di bawah tangan, tidak di hadapan pejabat yang berwenang seperti yang diamanatkan oleh undang-undang..

3. *Minimnya pengawasan dari dinas/instansi terkait (Departemen Transmigrasi) terhadap tanah-tanah transmigran;*

Sesuai amanat Pasal 36 Undang-undang Nomor 15 tahun 1997 tentang Ketansmigrasian berbunyi :

“Menteri melakukan pengawasan terhadap semua kegiatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan transmigrasi.”

sedangkan Pasal 37 nya berbunyi :

“Menteri berwenang mengambil tindakan administratif terhadap semua pihak yang melakukan pelanggaran dalam penyelenggaraan transmigrasi.”

dipertegas dengan Pasal 38 yang berbunyi :

“Ketentuan tentang tata cara pelaksanaan pengawasan dan tentang bentuk serta jenis tindakan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 dan Pasal 37 diatur dengan peraturan pemerintah.”

Dari ketentuan Pasal 36, Pasal 37, dan Pasal 38 Undang-undang Nomor 15 tahun 1997 tersebut maka sangatlah jelas bahwa kewenangan pengawasan terhadap keseluruhan program transmigrasi ini terletak pada Menteri Transmigrasi, yang dalam wilayah kabupaten kewenangan tersebut ada dipegang oleh Kantor Departemen Transmigrasi sebagai perpanjangan tangan pemerintah pusat di daerah.

Dari hirarki sistim pengawasan seperti yang digambarkan oleh undang-undang ini, maka pengawasan seperti yang dimaksud di atas akan sulit dilaksanakan, karena kewenangan pengawasan ada pada menteri, hal itu sangat sulit dilakukan sekalipun menteri menunjuk perpanjangan tangannya di daerah-daerah. Sehingga hak pengawasan yang ditugaskan oleh Pemerintah kepada Departemen Transmigrasi untuk mengatur dan mengawasi jalannya program transmigrasi tidak berjalan dengan baik.

Lemahnya pengawasan terhadap pelaksanaan program transmigrasi ini diakui oleh **Afnansyah Saad** (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar) yang mengatakan bahwa :

“Salah satu faktor penyebab terjadinya peralihan hak atas tanah-tanah transmigran di Kabupaten Kampar juga disebabkan oleh

minimnya pengawasan dari instansi terkait terhadap program transmigrasi dan kebijakannya. Sehingga banyak tanah-tanah transmigran yang belum memenuhi jangka waktu untuk peralihan hak, tetapi sudah dilakukan jual beli secara di bawah tangan oleh pemiliknya”.<sup>78</sup>

Di era reformasi ketika Undang-undang Nomor 15 tahun 1997 direvisi oleh Undang-undang Nomor 29 tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 15 tahun 1997 tentang ketransmigrasian, kewenangan pengawasan terhadap pelaksanaan transmigrasi di wilayah kabupaten terletak pada pemerintah kabupaten sendiri dalam hal ini Bupati. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 35A ayat (1) Undang-undang Nomor 29 tahun 2009 tersebut yang berbunyi :

“Menteri, Gubernur, dan/atau Bupati/Wali Kota melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan transmigrasi sesuai dengan kewenangannya”.

sedangkan ayat (2) nya berbunyi :

“Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah”.

Sejak undang-undang ini diberlakukan, sangatlah jelas bahwa kewenangan pengawasan terhadap keseluruhan pelaksanaan program transmigrasi di wilayah kabupaten terletak pada pemerintah kabupaten/kota, dalam hal ini Bupati dan/atau Wali Kota. Namun berdasarkan hasil penelitian penulis di Kabupaten Kampar, bahwa sejak

---

<sup>78</sup> Hasil wawancara penulis dengan Afnansyah Saad (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar) pada hari Selasa, 2 September 2013.



otonomi daerah digulirkan yaitu pada era awal tahun 1999, Kantor Departemen (Kandep) yang dulunya merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah pusat (Kementerian Transmigrasi) yang berada di kabupaten-kabupaten, termasuk Kantor Departemen Transmigrasi (Kandep Transmigrasi) Kabupaten Kampar, dilimpahkan pada pemerintah daerah. Kemudian pemerintah daerah melebur instansi tersebut termasuk personil-personilnya dan mendirikan dinas-dinas sesuai kebutuhan daerah yang bersangkutan, dan personil dari instansi yang dulunya berstatus sebagai pegawai pusat dirubah statusnya menjadi pegawai daerah.

Di Kabupaten Kampar sendiri sejak otonomi daerah diberlakukan, kabupaten ini tidak mendirikan Dinas Transmigrasi ataupun menggabungkannya dengan dinas-dinas lain, entah atas dasar apa pemerintah daerah Kabupaten Kampar tidak mendirikan dinas yang berkaitan dengan transmigrasi tersebut, yang jelas pada kenyataannya dinas yang berhubungan dengan transmigrasi tidak ada di Kabupaten Kampar sampai saat ini, instansi yang mengatur tentang transmigrasi hanya ada di Pemerintah Propinsi yaitu Dinas Tenaga Kerja Transmigrasi dan Kependudukan.

Melihat kondisi seperti ini sudah pasti pengawasan tidak berjalan sebagaimana mestinya, karena dinas/instansi yang berhubungan dengan transmigrasi sudah tidak ada di Kabupaten Kampar, hal ini merupakan salah satu penyebab kenapa minimnya penyuluhan hukum kepada para

petani terhadap kepemilikan atas tanah transmigran, khususnya petani yang mengolah lahan yang diperoleh dari program transmigrasi.

Jika pada suatu daerah kabupaten tidak ada instansi khusus yang menangani dan mengurus masalah transmigrasi ini, kita sudah bisa bayangkan apa yang akan terjadi. Buktinya seperti yang terjadi di Kabupaten Kampar ini, walaupun alasan ini bukan menjadi satu-satunya alasan kenapa peserta transmigrasi menjual tanah yang mereka peroleh dari program transmigrasi.

4. *Rasa saling percaya yang sangat tinggi antara penjual dan pembeli;*

Terjadinya jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan di Kabupaten Kampar juga didukung oleh unsur kepercayaan yang sangat tinggi antara penjual dan pembeli. Pihak pembeli merasa yakin bahwa penjual memiliki niat baik dengan melakukan jual beli, begitu pula sebaliknya. Namun peralihan haknya tidak bisa didaftarkan di kantor pertanahan karena tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa jual beli secara lisan atau secara di bawah tangan atas dasar saling percaya dilakukan oleh masyarakat karena mereka pada umumnya adalah masyarakat yang masih memegang teguh kepercayaan dan dilandaskan atas dasar kekeluargaan di antara sesama warga masyarakat. Begitu pula dengan jual beli dengan menggunakan surat jual beli atau pelepasan hak secara di bawah tangan. Hal ini membuktikan bahwa

kekerabatan yang terdapat dalam kelompok masyarakat tertentu masih cukup kuat dan melatarbelakangi rasa saling percaya oleh karena prosesnya cepat dan tidak memerlukan waktu yang lama.

Menurut **Legimin** (salah seorang pembeli tanah transmigran) mengatakan :

”Saya membeli hak milik atas tanah transmigran yang saya olah sekarang dari kakak ipar saya, dan tanpa dilengkapi oleh surat jual beli yang sah, karena saya percaya tanah tersebut sudah dialihkan kepada saya dan tak mungkin penjual akan mempermasalahkan di kemudian hari.”<sup>79</sup>

Senada dengan hal itu **Afnansyah Saad** (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar) mengatakan :

“Dengan adanya pola pikir dari masyarakat yang menganggap bahwa tidak perlu dilakukan jual beli menurut ketentuan yang berlaku karena pemilik tanah dan masyarakat telah mengetahui adanya jual beli tanah, hal ini merupakan salah satu pengembangan dari faktor kepercayaan, sehingga pembeli dan penjual merasa tidak memerlukan adanya bukti dan peralihan hak yang jelas menurut peraturan yang berlaku”.<sup>80</sup>

Jual beli atas dasar saling percaya ini memang tidak begitu banyak terjadi, dan biasanya para pihak terkait hubungan kekerabatan (keluarga), dan jika sewaktu-waktu akan dilakukan balik nama maka mereka bisa dengan mudah menghubungi pihak keluarganya tersebut.

---

<sup>79</sup> Hasil wawancara penulis dengan Legimin (salah seorang pembeli tanah transmigran di Kabupaten Kampar), pada hari Rabu, 28 Agustus 2013.

<sup>80</sup> Hasil wawancara penulis dengan Afnansyah Saad (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar) pada hari Selasa 2 September 2013.



5. Rendahnya pendidikan yang menyebabkan rendahnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat.

Berdasarkan pengamatan penulis, bahwa peserta transmigrasi di Kabupaten Kampar ini sebahagian besar berpendidikan rendah, malah ada yang tidak pernah mengenyam bangku pendidikan sama sekali, hal ini dapat kita amati dari tabel di bawah ini.

Tabel 1  
Tingkat Pendidikan Peserta Transmigrasi di Kabupaten Kampar

No	Tingkat Pendidikan	Responden (Org)	Prosentase (%)
1	Tidak Pernah Sekolah	20	20
2	SD / Pernah di SD / Sederajat	71	71
3	SLTP / Sederajat	7	7
4	SLTA / sederajat	2	2
Total		100	100

Sumber : Pertanyaan kepada 100 orang responden

Berdasarkan tabel di atas, dapat kita lihat bahwa sebahagian besar pendidikan para trasmigran yang ikut program transmigrasi di Kabupaten Kampar adalah tidak pernah sekolah dan tidak tamat Sekolah Dasar (SD), hanya sebagian kecil yang menamatkan bangku SD atau mengenyam bangku Sekolah Menengah Pertama (SMP) dan Sekolah Menegah Atas (SMA). Dari data di atas bisa diprediksi sejauh mana tingkat pola fikir, pengetahuan dan pemahaman masyarakat tentang aturan-aturan yang melekat dalam pelaksanaan program transmigrasi ini, bahwa tinggi

rendahnya pengetahuan dan pemahaman seseorang sangat ditentukan dari tinggi rendahnya pendidikannya.

Menurut **Adefrizal** (salah seorang PPAT di Kabupaten Kampar) mengatakan :

”Sebagian masyarakat masih belum memahami bagaimana prosedur hukum terhadap jual beli hak milik atas tanah transmigran. Hal ini di sebabkan oleh rendahnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat terhadap akibat hukum yang akan timbul di kemudian hari dari transaksi jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan tersebut.”<sup>81</sup>

### **C. Proses Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik atas Tanah Transmigran Secara di Bawah Tangan di Kabupaten Kampar**

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kabupaten Kampar proses jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan dilakukan masyarakat melalui beberapa cara yaitu:

1. Para pihak (penjual/peserta transmigrasi dan pembeli) melakukan jual beli atas dasar saling percaya di hadapan saksi-saksi sepadan, ketua RT, dan ketua kelompok tani. Setelah itu pihak pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya, jual beli ini dikenal dengan jual beli di bawah tangan secara lisan. Transaksi jual beli secara lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah saling mengenal satu sama lain dalam suatu kekerabatan (Keluarga);

Apabila salah seorang anggota masyarakat ingin menjual tanahnya maka terlebih dahulu diadakan musyawarah dengan keluarga terdekat dan

---

<sup>81</sup> Hasil wawancara penulis dengan Adefrizal (salah seorang PPAT di Kabupaten Kampar), pada hari Kamis 29 Agustus 2013.

biasanya tanah yang akan di perjual belikan itu terlebih dahulu ditawarkan kepada keluarga terdekat dengan tujuan agar keberadaan tanah tersebut tidak berpindah kepada orang lain.

Bahwa jual beli secara lisan atas dasar saling percaya dilakukan oleh masyarakat karena mereka pada umumnya adalah masyarakat yang masih memegang teguh kepercayaan dan didasarkan pada asas kekeluargaan di antara sesama warga masyarakat. Hal ini membuktikan bahwa kekerabatan yang terdapat dalam kelompok masyarakat tertentu masih cukup kuat dan melatarbelakangi rasa saling percaya oleh karena prosesnya cepat dan tidak memerlukan waktu yang lama.

2. Para pihak (penjual/peserta transmigrasi dan pembeli) melakukan transaksi jual beli secara langsung, sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak penjual menyerahkan selemba kwitansi sebagai bukti telah menerima sejumlah uang sesuai harga yang telah disepakati sebelumnya dengan pihak pembeli. Kemudian pihak pembeli akan menempati tanah yang dibelinya dan menggarap tanah tersebut.
3. Para pihak (penjual/peserta transmigrasi dan pembeli) melakukan transaksi jual beli di hadapan kepala desa/lurah. Kemudian perangkat desa datang ke lokasi tanah yang akan jual dan melakukan pengukuran yang disaksikan oleh kepala desa/lurah, penjual, pembeli dan sepadan sebagai saksi. Data-data tentang pengukuran tanah dicatat oleh perangkat desa dalam bentuk Surat Pernyataan, di mana isi dari surat tersebut adalah Pernyataan Ganti Kerugian atas tanah yang akan dijual, luas tanah, tanda tangan para pihak,



saksi-saksi dan kepala desa/lurah yang sudah dibubuhi stempel desa/kelurahan. Kemudian dilampirkan juga denah tanah yang sudah diukur oleh perangkat desa/kelurahan yang juga dibubuhi stempel desa/kelurahan. Hal ini merupakan alat bukti yang diakui oleh masyarakat dan aparat desa/kelurahan setempat.

Dilihat dari proses jual beli hak milik atas tanah transmigran yang dilakukan oleh masyarakat di Kabupaten Kampar ini, maka jual beli yang mereka lakukan adalah sah karena syarat materil dari jual beli tersebut sudah dipenuhi oleh masyarakat dan itu sudah sesuai dengan ketentuan hukum perdata, hanya saja tidak bisa didaftarkan peralihan haknya karena bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Terkait tentang hal ini **Adefrizal** (salah seorang PPAT di Kabupaten Kampar) mengatakan :

"Tanah-tanah hasil program transmigrasi di Kabupaten Kampar kemudian dalam perkembangannya banyak beralih, baik karena itu jual beli maupun dengan peralihan hak lainnya, khusus untuk jual beli ini biasanya dilakukan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan antara para pihak dengan dihadiri oleh saksi-saksi, yang biasanya saksi-saksi ini adalah orang-orang terdekat yang mempunyai hubungan kekeluargaan serta saksi-saksi yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah yang akan dijual. Biasanya perjanjian jual beli ini dituangkan dalam surat yang berbentuk segel yang ditandatangani oleh para pihak di hadapan kepala desa/lurah".<sup>82</sup>

---

<sup>82</sup> Hasil wawancara penulis dengan Adefrizal (PPAT di Kabupaten Kampar), pada hari Kamis, 29 Agustus 2013.

Selanjutnya **Afnansyah Saad** (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar) menambahkan :

”Jual beli tanah hak yang tidak didaftarkan, dapat membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain. Apalagi tidak ada sanksi hukum yang tegas terhadap tindakan jual beli tanah hak yang dibuat tanpa di hadapan PPAT. Sanksi yang diberikan hanyalah sebatas sanksi administrasi yaitu jual beli secara di bawah tangan tersebut tidak dapat didaftarkan, karena untuk mendaftarkan harus tetap dibuktikan dengan akta PPAT (Pasal 37 ayat(1) PP Nomor 24 Tahun 1997). Dan jual beli seperti ini pada dasarnya tidak dikehendaki oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan (PPh), karena kepentingan Negara dalam hal ini dirugikan dengan tidak adanya pemasukan pajak yang dibebankan kepada penjual dan pada pembeli.<sup>83</sup>

Menurut **Boedi Harsono** :

”Dengan diadakan pendaftaran tanah maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah mengetahui status dan kedudukan hukum dari tanah-tanah tertentu yang dihadapinya, tempat, luas dan batasnya, siapa yang memiliki dan beban hak atas tanah. Sehubungan dengan itu dibidang administrasi pertanahan, masalah utama yang dihadapi adalah belum tersedianya data pertanahan yang lengkap dan menyeluruh baik mengenai kepemilikan, penguasaan hak maupun pendaftarannya”.<sup>84</sup>

Berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata ”jual beli adalah suatu perjanjian<sup>85</sup> bertindak balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.

---

<sup>83</sup> Hasil wawancara penulis dengan Afnansyah Saad (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar) pada hari Selasa, 2 September 2013..

<sup>84</sup> Boedi Harsono, Op. Cit., hal. 462

<sup>85</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* Cet .9 (Jakarta : Penerbit PT.Intermasa, 1984), hlm. 1



Jadi pengertian jual beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>86</sup>

Sebagaimana Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata berbunyi : "Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan."<sup>87</sup>

Dan dipertegas oleh Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, di mana bunyinya :

"Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".

Terkait dengan jual beli hak milik atas tanah transmigrasi secara di bawah tangan yang terjadi di Kabupaten Kampar ini, jika ditinjau dari asas-asas perjanjian di mana yang pertama adanya kata sepakat antara para pihak, kedua kebebasan berkontrak, ketiga mengikat kedua-belah pihak (Pasal 1320 BW), dan yang keempat adanya itikad baik dari kedua belah pihak. Keseluruhan unsur dalam asas perjanjian sudah terpenuhi oleh para pihak dalam melakukan jual beli atas tanah transmigrasi yang mereka perjual-belikan ini.

---

<sup>86</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet.10 (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 1

<sup>87</sup> Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak* (Bandung : Pustaka Sutra. 2007), hlm. 13



Kemudian jika ditinjau dari syarat sah suatu perjanjian, antara lain :

1. Kesepakatan para pihak yang melakukan jual beli hak milik atas tanah transmigran ini di mana kesepakatan tersebut bukan disebabkan karena kekhilafan, penipuan, dan paksaan.
2. Cakap dalam bertindak, bahwa para pihak yang melakukan jual beli ini sudah cukup umur dan sudah dianggap cakap dalam melakukan perbuatan hukum.
3. Hal tertentu, bahwa obyek yang diperjual-belikan oleh para pihak adalah dapat diperdagangkan (sesuai dengan Pasal 1332 BW), diketahui jenisnya (sesuai dengan Pasal 1333 BW).
4. Causa yang halal, bahwa jual beli yang dilakukan oleh masyarakat transmigrasi di Kabupaten Kampar ini tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketentuan umum.

Memperhatikan syarat sah perjanjian yang di terangkan di atas, maka jual beli hak milik atas tanah transmigran yang terjadi di Kabupaten Kampar ini sudah sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian, maka jual beli ini dapat dinyatakan sah.

Sedangkan prosedur jual beli tanah dalam hukum tanah nasional yang berlaku di negara kita, menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Isi dari ketentuan Pasal 37 ayat (1) tersebut bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan

dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Menurut **Afnansyah Saad** (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar) :

”Dalam suatu jual beli tanah yang diadakan tanpa akta otentik, tetapi jika syarat-syaratnya yang bersifat materil dipenuhi, maka jual beli tersebut sah, artinya jual beli tersebut mengakibatkan beralihnya hak kepada pembeli, tetapi jual beli tanah akan sah secara hukum jika dibuatnya akta jual beli di hadapan PPAT yang merupakan pembuktian bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah yaitu pembeli telah menjadi pemilik, sehingga jual beli tersebut dapat di daftarkan di kantor pertanahan”.<sup>88</sup>

Jika ditinjau dari ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka jual beli hak milik atas tanah transmigran yang terjadi di Kabupaten Kampar ini adalah sah, hanya saja tidak bisa didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan, karena tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT.<sup>89</sup> Pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan karena jual beli bukanlah merupakan syarat sahnya jual beli yang telah dilakukan, tetapi hanya untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli menurut Hukum Perdata dan UUPA di Kabupetan Kampar tidak terlepas dari prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku. Untuk itu dalam

---

<sup>88</sup> Hasil wawancara penulis dengan Afnansyah Saad (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar) pada hari Selasa, 2 September 2013.

<sup>89</sup> Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

hal jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan yang terjadi di Kabupaten Kampar ini, maka :

1. Jual beli hak milik atas tanah transmigran yang belum melampaui batas waktu yaitu selama 10 (sepuluh) tahun sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 tahun 1978, pelaksanaannya harus mendapatkan izin dari Kepala Daerah (Bupati) atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Pada saat sekarang ini dipertegas lagi oleh Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan transmigrasi, hak milik atas tanah bagi transmigran pada prinsipnya tidak dapat dipindahtangankan, kecuali transmigran meninggal dunia, setelah memiliki hak sekurang-kurangnya selama 20 (dua puluh) tahun, serta transmigran pegawai negeri yang dialih tugaskan.

2. Sedangkan untuk tanah transmigran yang telah melampaui batas waktu yang ditetapkan oleh pemerintah, maka proses jual beli harus dilaksanakan di hadapan PPAT. Akta Jual Beli (AJB) yang di buat oleh dan di hadapan PPAT merupakan syarat untuk proses balik nama sertipikat, dan maka merupakan sarana awal untuk mencegah terjadinya kerugian di salah satu pihak atau kedua belah pihak disebabkan adanya unsur-unsur jual beli yang belum dipenuhi. Dengan adanya sertipikat, membuktikan siapa yang berhak atas tanah tersebut. Selain itu pentingnya sertipikat bagi diri sendiri dan anak cucu apabila ada permasalahan di kemudian hari, karena



sertipikat berfungsi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang kuat, maksudnya dengan mempunyai sertipikat, maka dapat diketahui adanya kepastian hak atas tanahnya dan kepastian subyek hak atas tanahnya serta kepastian obyek hak atas tanahnya.

3. Disebabkan karena adanya peraturan yang mengatur tentang batas waktu boleh tidaknya peralihan hak atas tanah transmigran ini, maka untuk jual beli (pengoperan hak) yang dilakukan sebelum tahun 1999 berlaku ketentuan larangan 10 (sepuluh) tahun sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 tahun 1978, sedangkan untuk jual beli (pengoperan hak) yang dilakukan setelah tahun 1999, maka berlaku ketentuan larangan 20 (duapuluh) tahun sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 2 tahun 1999.

Pelaksanaan jual beli tanah yang terjadi pada masyarakat Kabupaten Kampar masih banyak dilakukan dengan jual beli secara di bawah tangan, yang hanya melihat dengan terpenuhinya syarat sah jual belinya saja. Syarat sahnya jual beli tersebut adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu :

1. Tunai;
2. Riil dan;
3. Terang.

Yang dimaksud dengan Tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas,

selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum hutang piutang bukan hukum pertanahan.

Yang dimaksud dengan Riil berarti bahwa kehendak yang telah diucapkan oleh penjual dan pembeli harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang pembayaran oleh penjual dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa. Perbuatan hukum jual beli s

Yang dimaksud secara Terang adalah jual beli dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Jual beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Jual beli tanah yang semula cukup dilakukan di hadapan kepala desa dan sekarang oleh peraturan agraria harus di hadapan PPAT adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti.

#### **D. Solusi Hukum Terhadap Masyarakat yang Sudah Terlanjur Membeli Hak Milik atas Tanah Transmigran Melalui Jual Beli di Bawah Tangan**

Sebenarnya ketentuan yang mengatur tentang larangan pemindahan hak milik atas tanah transmigran ini sudah jelas dan terang yaitu :

1. Keputusan Menteri Dalam Negeri (Kepmendagri) Nomor 12 tahun 1978 yang berbunyi :

”Untuk masa 10 (sepuluh) tahun tanah milik transmigran itu tidak boleh dialihkan kepada orang lain, kecuali setelah mendapat izin dari Bupati Kepala Daerah tingkat II setempat”.

Sampai saat ini belum ada satu aturanpun yang menyatakan aturan ini tidak berlaku, artinya ketentuan dari Kepmendagri ini masih berlaku sampai sekarang.

2. Kemudian di era reformasi tepatnya tahun 1999, pemerintah mengeluarkan aturan yang lebih mempertegas larangan pemindahan hak milik atas tanah transmigran ini, yaitu Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan transmigrasi yang berbunyi :

“Hak Milik atas tanah bagi transmigran pada prinsipnya tidak dapat dipindahtangankan, kecuali transmigran meninggal dunia, setelah memiliki hak sekurang-kurangnya selama 20 (dua puluh) tahun, transmigran pegawai negeri yang dialih tugaskan. Pemindahtanganan di luar ketentuan sebagaimana dimaksud di atas mengakibatkan hak milik menjadi hapus dan tanahnya kembali kepada pemegang hak pengelolaan”.

Larangan-larangan pemindahan hak milik atas tanah transmigran yang diatur dalam kedua peraturan tersebut di atas memang memiliki alasan mendasar yang sebenarnya untuk melindungi kepentingan peserta transmigrasi itu sendiri, dan sesuai dengan tujuan transmigrasi yaitu :

1. Meningkatkan kesejahteraan transmigran dan masyarakat sekitarnya;
2. Peningkatan dan pemerataan pembangunan daerah; dan
3. Memperkukuh persatuan dan kesatuan bangsa.

Di lihat dari poin 1 tujuan transmigrasi tersebut bahwa semua fasilitas (lahan perkebunan dan perumahan) yang diberikan oleh pemerintah dalam program transmigrasi ini semata-mata hanya untuk peningkatan kesejahteraan



transmigran, maka berarti jika transmigran menjual apa yang sudah diberikan oleh pemerintah tersebut kepada pihak ketiga, secara otomatis kesejahteraan tidak bisa mereka nikmati.

Ada beberapa fakta yang terjadi yang harus diperhatikan dan direnungkan terkait tentang peraturan-peraturan di atas yang melarang pemindahan hak milik atas tanah transmigran selama jangka waktu tertentu tersebut :

1. Pemerintah melalui Departemen Transmigrasi seharusnya melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang adanya peraturan-peraturan tersebut. Namun hal ini tidak maksimal dilakukan, sehingga masyarakat peserta transmigrasi menjadi tidak tahu (buta hukum) akan peraturan-peraturan tentang adanya larangan pemindahan hak milik atas tanah yang mereka peroleh dari program transmigrasi tersebut.
2. Dalam kenyataannya ketika pada tahap-tahap awal program transmigrasi dilaksanakan, infrastruktur belum sepenuhnya selesai, misalnya jalan yang belum ada (hanya jalan setapak), perumahan yang belum selesai (yang disediakan pada waktu itu hanya barak-barak yang ukurannya tidak memadai), hal ini membuat sebahagian besar transmigran menjadi tidak betah dan berniat kembali ke daerah asalnya dan menjual tanah yang mereka peroleh tersebut. Pemerintah pada waktu itu lebih menitikberatkan pada kuantitas penyebaran dan pengurangan penduduk dari pulau Jawa saja, sehingga kualitas dari kesejahteraan peserta transmigrasi kurang diperhatikan, dan hal ini adalah fakta yang harus diakui oleh semua pihak

terutama pihak-pihak yang terkait dengan penyelenggaraan program transmigrasi yang sebenarnya memiliki tujuan mulia.

3. Status kepemilikan tanah yang diberikan kepada peserta transmigrasi adalah "Hak Milik" sebagaimana dituangkan dalam Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Tenaga Kerja Transmigrasi dan Koperasi Nomor 91 Tahun 1973 Nomor:77 Kpts/Men/1973, tanggal 6 Juni 1973 tentang Pelaksanaan Proyek Pemberian Hak Milik Atas Tanah Beserta Sertifikat bagi para transmigran yang sudah menetap.

Kita sama-sama tahu bahwa hak milik itu menurut Pasal 20 UUPA, merupakan hak yang **turun temurun, terkuat dan terpenuh** yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi wewenang untuk mempergunakan bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu. Dengan pengertian seperti itu maka pemegang hak milik bisa mempergunakan hak milik tersebut untuk apa saja, termasuk menjualnya. Jika status kepemilikan tanah transmigran diberikan dengan status hak milik, maka tidak bisa disalahkan masyarakat yang memegang hak tersebut untuk menjual hak milik atas tanah yang mereka punyai tersebut. Permasalahan jual beli secara di bawah tangan seperti ini tidak perlu terjadi, jika jenis hak yang diberikan kepada para transmigran adalah hak pakai, karena secara hukum hak pakai tidak bisa diperjual belikan secara bebas kecuali sebelumnya ada perjanjian yang mengatur tentang hal itu.

Ketentuan yang diatur dalam UUPA yang menyatakan hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh serta bisa diapakan saja oleh pemegang hak tersebut, jika dibandingkan dengan Kepmendagri Nomor 12 tahun 1978 jo Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 2 tahun 1999 tentang larangan pemindahan hak milik atas tanah transmigran selama jangka waktu tertentu, maka ketentuan yang ada dalam UUPA lah yang bisa kita pakai dalam hal pengelolaan hak milik atas tanah transmigran ini, sesuai dengan asas "*Lex superior derogat legi inferior*", bahwa ketentuan yang tinggi mengenyampingkan ketentuan yang lebih rendah.

Melihat dari fakta-fakta di atas, bahwa pemerintah dalam mengeluarkan larangan tentang tidak bolehnya melakukan pemindahan hak milik atas tanah transmigran adalah untuk kepentingan kesejahteraan transmigran itu sendiri, akan tetapi pemerintah tidak mensosialisasikan aturan tersebut secara maksimal sehingga transmigran jadi buta hukum. Bahwa ketika dalam pelaksanaan program transmigrasi yang pada tahap awal infrastruktur yang disediakan pemerintah begitu minim sehingga membuat transmigran menjadi tidak betah dan menjual tanah mereka kepada pihak ketiga secara di bawah tangan. Dan transmigran pun tidak bisa disalahkan dalam hal ini, karena status tanah yang diberikan kepada mereka adalah hak milik yang merupakan hak yang tertinggi dan terkuat dari hak-hak lainnya, mereka bisa melakukan apa saja terhadap hak milik atas tanah tersebut, termasuk di antaranya melakukan pemindahan hak melalui jual beli secara di bawah tangan.



Lalu bagaimanakah dengan pembeli yang sudah terlanjur membeli hak milik atas tanah transmigrasi tersebut secara di bawah tangan? Melihat kasus jual beli hak milik atas tanah transmigrasi secara di bawah tangan yang terjadi di Kabupaten Kampar ini, sesuai hasil penelitian penulis bahwa jual beli yang mereka lakukan atas dasar itikad baik, dilihat dari sisi penjual bahwa si penjual tidak mengetahui adanya larangan pemindahan hak milik tanah transmigrasi ini selama jangka waktu tertentu karena minimnya sosialisasi dari pemerintah dalam hal ini Departemen Transmigrasi, ditambah tidak adanya pengawasan dari instansi terkait, kemudian dilihat dari sisi pembeli, bahwa pembeli melakukan perbuatannya tersebut atas dasar itikad baik. Dan jika dilihat dari sisi kedua belah pihak bahwa asas-asas perjanjian sudah terpenuhi dan syarat sah suatu perjanjian pun sudah terpenuhi, maka perbuatan hukum yang dilakukan kedua belah pihak adalah sah, dan hak-hak mereka dapat dilindungi, terutama pembeli yang sudah terlanjur membeli secara di bawah tangan.

Berkaitan dengan proses jual beli hak milik atas tanah transmigrasi secara di bawah tangan yang sudah terlanjur dilaksanakan oleh masyarakat di Kabupaten Kampar, sepanjang yang mereka lakukan itu atas dasar itikad baik dan dapat dibuktikan kebenarannya, maka perlu dilindungi hak-hak masyarakat tersebut (dalam hal ini pembeli), dilihat dari prosesnya, jual beli yang dilakukan adalah sah karena syarat materiil sudah terpenuhi. Perlindungan yang penulis maksud adalah dapatnya pembeli untuk melakukan balik nama terhadap sertifikat atas tanah yang mereka beli melalui jual beli

secara di bawah tangan melalui proses-proses yang dibenarkan oleh hukum yang berlaku di Indonesia. Hal inilah sebenarnya yang lebih dititikberatkan dalam penelitian ini.

Asas itikad baik memegang peranan penting dalam penafsiran kontrak. Sedangkan itikad baik pada tahap pra kontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan objek diperjanjikan tersebut. Para pihak memiliki kewajiban itikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti (*onderzoekplicht*) dan kewajiban untuk memberitahukan dan menjelaskan (*mededeelingsplicht*). Dalam kasus ini maka pembeli wajib meneliti berkaitan dengan objek yang diperjanjikan, di sisi lain penjual memiliki kewajiban untuk menjelaskan semua informasi yang dia ketahui penting bagi pembeli. Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kabupaten Kampar, dalam penyelesaian masalah ini, sebetulnya upaya masyarakat (Pembeli) untuk mendapatkan solusi hukum terhadap jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan ini sudah pernah dilakukan, yaitu :

1. Melalui revisi terhadap Keputusan Bupati Kampar tentang Peserta Transmigrasi pada suatu desa.

Proses ini hanya dapat dilakukan secara kolektif dengan melibatkan kelompok tani, koperasi yg menaungi kelompok tani tersebut, Notaris,

unsur pemerintah (Kepala Desa, Camat, Bupati), dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.

Tahapan yang dilakukan terhadap proses ini sebagai berikut :

- a. Penguasa lahan terakhir (pembeli) membuat akta Pelepasan Hak di hadapan Notaris, sebagai dasar kewenangannya dalam melakukan pelepasan hak adalah yaitu dengan menunjukkan bukti-bukti jual beli secara di bawah tangan yang mereka miliki (apakah itu Kwitansi atau Pernyataan Ganti Rugi, dan sebagainya), sekaligus menyerahkan sertifikat (yang masih atas nama pemilik pertama) yang selama ini mereka pegang kepada Notaris, untuk kemudian akan diserahkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.
- b. Setelah pelepasan hak dilakukan, maka oleh kelompok tani, koperasi, kepala desa, dan camat mengusulkan revisi terhadap Keputusan Bupati tentang Peserta Transmigrasi, sesuai dengan data keadaan sebenarnya (yang menguasai lahan) pada saat ini.
- c. Berdasarkan Keputusan Bupati yang baru itu, maka Kantor Pertanahan dapat menerbitkan sertifikat sesuai nama-nama yang tercantum dalam Keputusan Bupati tersebut.

Seluruh biaya-biaya yang timbul dalam proses ini menjadi tanggungan pembeli (pemilik terakhir) yang dipotong dari hasil panen sawit/karet mereka oleh kelompok tani melalui koperasi, total keseluruhan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh pembeli (petani) berkisar antara enam sampai delapan juta rupiah (sudah termasuk BPHTB).



Proses ini kalau penulis amati tentu saja sarat akan politis, dan harus melibatkan banyak pihak, karena untuk meminta revisi Keputusan Bupati tersebut amatlah sulit. Menurut **Hadi Soedarso** (salah seorang petani yang tanahnya yang ikut dalam proses ini) mengatakan "Ketika revisi Keputusan Bupati itu diusulkan, saat itu akan dilaksanakan Pemilukada, yang pada waktu itu Bupati ikut lagi sebagai calon Bupati dalam Pemilukada tersebut".<sup>90</sup>

Namun bagaimana kalau tidak sedang terjadi suksesi Bupati? apakah Bupati mau melaksanakan revisi keputusan tentang peserta transmigrasi tersebut? Sejauh ini sejak Desember 2011, setelah terjadinya pergantian Bupati di Kabupaten Kampar dan kebetulan yang terpilih orang lain (bukan Bupati sebelumnya), proses seperti ini tidak pernah dilaksanakan lagi, sementara masih banyak masyarakat yang dibelit masalah kepemilikan tanah seperti yang diuraikan di atas.

2. Penguasa lahan terakhir (pembeli) melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Kampar dengan tergugat si penjual.

Proses gugatan ini ditujukan kepada penjual (nama yg tertera dalam sertifikat) yang tidak diketahui lagi keberadaannya. Tahapan yang dilakukan terhadap proses ini sebagai berikut :

- a. Penguasa tanah terakhir (Pembeli) membuat gugatan melalui Panitera Pengadilan Negeri Kampar kepada tergugat (nama yang tertera dalam

---

<sup>90</sup> Hasil wawancara penulis dengan Hadi Soedarso (salah seorang petani) pada hari kamis, 25 Juli 2013.

sertipikat) untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT untuk keperluan balik nama di kantor pertanahan.

Alasan gugatan adalah bahwa kwitansi atau Surat Pernyataan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan tersebut tidak bisa dijadikan dasar untuk dilakukan balik nama di kantor pertanahan. Dalam hal ini penggugat harus menunjukkan bukti-bukti jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan, apapun bentuknya termasuk saksi-saksi.

- b. Berdasarkan gugatan ini, maka pengadilan akan memanggil tergugat secara sah dan patut untuk menghadiri persidangan dan dimintai keterangan (pemanggilan akan ditujukan pada alamat terakhir tergugat). Tentu saja tergugat tidak akan hadir, karena dia sudah tidak lagi berada di alamatnya tersebut.
- c. Berdasarkan ketidak hadirannya tergugat pada sidang pertama, maka pengadilan akan melakukan pemanggilan untuk kedua kali, sampai pemanggilan untuk ketiga kalinya secara sah dan patut.
- d. Jika panggilan untuk ketiga kali juga tidak dipenuhi oleh tergugat, maka Majelis Hakim dapat memeriksa perkara dengan tanpa hadirnya tergugat (*Versteek*).
- e. Selanjutnya Majelis Hakim akan memutuskan perkara secara *Versteek*, dengan terlebih dahulu memeriksa bukti-bukti dan saksi-saksi yang dihadirkan dalam persidangan, putusan tersebut adalah "Mengesahkan jual beli di bawah tangan" tersebut.

f. Putusan inilah yang bisa dijadikan dasar untuk balik nama di kantor Pertanahan.

Terkait proses ini kewajiban PPh dan BPHTB tetap harus dilaksanakan oleh Penguasa lahan (Pembeli), dan seluruh biaya-biaya yang terkait dengan ini termasuk biaya balik nama tetap menjadi tanggungan pembeli. Secara teori biaya yang dikeluarkan untuk proses ini memang tidak banyak, namun dalam prakteknya banyak biaya-biaya tak terduga bermunculan.

Menurut **Sukamto** (salah seorang penggugat/pembeli) bahwa biaya yang dikeluarkannya untuk proses ini cukup besar (puluhan juta) untuk satu kasus.<sup>91</sup>

Proses ini memang bisa dijadikan sebagai salah satu solusi dalam hal persoalan hak milik atas tanah transmigrasi yang diperjual-belikan secara di bawah tangan ini, namun menurut hemat penulis, masih kurang tepat kalau dikaitkan dengan persoalan yang sedang dibahas dalam tesis ini. Di dalam gugatan tentu dilatar-belakangi dengan sengketa, dengan adanya sengketa itulah maka lahirlah gugatan dari pihak yang dirugikan.

Dalam hal jual beli hak milik atas tanah transmigrasi secara di bawah tangan ini, tidak ditemukan sengketa, ketika jual beli dilaksanakan kedua belah pihak sama-sama mempunyai itikat baik, si penjual merasa tertolong dengan telah diberi ganti rugi atas tanahnya, dan si pembeli pun merasa beruntung telah memperoleh tanah. Semua yang dilakukan para

---

<sup>91</sup> Hasil wawancara penulis dengan Sukamto (salah seorang Penggugat/Pembeli) pada hari Minggu, 28 Juli 2013.



pihak pada waktu itu adalah tolong menolong, jadi tidak ada sengketa dalam hal ini. Atas dasar pemikiran itu maka "gugatan" penulis rasa kurang tepat untuk menyelesaikan persoalan ini, perlu dipikirkan cara yang lebih tepat untuk menyelesaikan persoalan yang sudah bertahun-tahun ini.

Perlindungan hukum terhadap hak-haknya sangat diinginkan oleh setiap anggota masyarakat. Sebagai konsekwensi dari hal itu maka pemerintah mempunyai kewajiban untuk mengusahakan kesejahteraan dalam bentuk memberikan perlindungan hukum yang meliputi dari segala lini kehidupan. Konsekwensi yuridis yang dapat timbul berkenaan dengan perbuatan peralihan hak atas tanah melalui jual beli secara di bawah tangan sebagai buktinya, yaitu masalah perlindungan hukum bagi pemegangnya atau pembeli jika dikaitkan dengan ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Meskipun ketentuan tersebut pada dasarnya menghendaki adanya akta PPAT sebagai dasar dan syarat mutlak untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah bersertipikat, namun masyarakat di Kabupaten Kampar masih sedikit yang menyadari akan hal itu.

Berkaitan dengan pendaftaran tanah menurut UUPA yaitu peraturan pelaksanaannya pada Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Jadi untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan diperlukan suatu

alat bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli yang menurut Pasal 37 ayat 1 bahwa alat bukti harus berupa akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pembuatan akta jual beli juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat.

Menurut **Yuntho Saparillo** (Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang) mengatakan :

”Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT, hanya di dengan menggunakan kwitansi atau hanya di hadapan kepala desa saja misalnya, akibat hukum dari proses jual beli seperti ini adalah sah karena telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga sah juga untuk penguasaan haknya. Akan tetapi dari segi hukumnya belum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan karena tidak adanya kegiatan pendaftaran tanah”.<sup>92</sup>

Jual beli atas tanah transmigran yang telah dilakukan secara di bawah tangan di Kabupaten Kampar apabila didaftarkan, maka kantor pertanahan akan menolak dengan alasan menunjuk ketentuan pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dan/atau Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 di mana menentukan bahwa jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT untuk mendapatkan akta jual beli. Apabila telah terjadi peralihan hak, maka akan dilakukan perubahan kepemilikan atas

---

<sup>92</sup> Hasil wawancara penulis dengan Yuntho Saparillo (Hakim Pengadilan Negeri Kampar) pada hari Kamis, 4 September 2013

nama pembeli pada sertifikat tanah. Perubahan sertifikat tersebut akan menyesuaikan dengan transaksi jual beli yang dilakukan.

Seharusnya masyarakat yang melakukan jual beli secara di bawah tangan menyadari akan arti pentingnya, khususnya pembeli dalam hal perlindungan hukum yang dimiliki atas kepemilikan tanah dan sertifikat. Sertipikat memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya, dari sekian fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi utama dari sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat, demikian dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat. Selanjutnya dapat membuktikan mengenai keadaan dari tanahnya itu misalnya luasnya, batas-batasnya, ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud.

Menurut **Yuntho Saparillo** lagi,

"Apabila di kemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan/penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertifikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya".<sup>93</sup>

Selain fungsi utama tersebut di atas, sertifikat memiliki banyak fungsi lainnya yang sifatnya subjektif tergantung dari pada pemiliknya. Sebut saja misalnya jika pemiliknya adalah pengusaha, maka sertifikat tersebut menjadi sesuatu yang sangat berarti ketika ia memerlukan sumber pembiayaan dari

---

<sup>93</sup> Hasil wawancara penulis Yuntho Saparillo (Hakim Pengadilan Negeri Kampar) pada hari Kamis, 4 September 2013



bank karena sertipikat dapat dijadikan sebagai jaminan untuk pemberian fasilitas pinjaman untuk menunjang usahanya. Demikian juga contoh-contoh lainnya masih banyak yang kita bisa sebutkan sebagai kegunaan dari adanya sertipikat tersebut.

Yang jelas bahwa sertipikat hak atas tanah itu akan memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya karena segala sesuatunya mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Berdasarkan pengertian pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Adapun yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c pada Undang-Undang Pokok Agraria dalam pengertian sertipikat, yaitu pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, dikatakan demikian karena selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidak-benarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan, sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya. Jadi sertipikat merupakan surat tanda

bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai macam hak, subyek hak maupun tanahnya. Penerbitan sertipikat dan diberikan kepada yang berhak dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Sedangkan fungsi sertipikat adalah sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Sehingga selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam berperkara di pengadilan, sehingga data yang tercantum benar-benar harus sesuai dengan surat ukur yang bersangkutan, karena data yang diambil berasal dari surat ukur dan buku tanah tersebut.

Hal ini lebih diperkuat lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan Pasal 32 yang menyebutkan bahwa :

- a. Ayat (1) : Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
- b. Ayat (2) : Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Ketentuan Pasal 32 tersebut adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya sungguhpun sistim publikasi yang digunakan adalah sistim negatif. Khususnya pada ayat (2) Pasal 32 tersebut bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama seseorang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak menuntut/mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan hak atas tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Jadi sertipikat hak atas tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukur tersebut kemudian dijilid menjadi satu dengan sampul yang telah ditetapkan bentuknya, sehingga terciptalah sertipikat hak atas tanah. Buku tanah itu merupakan lembaran-lembaran daftar isian, yang berisi dan merupakan surat - surat bukti mengenai:

- a. Macam-macam hak atas tanah yang dibukukan;
- b. Subjek yang mempunyainya;
- c. Tanah mana yang dihaki (menunjuk pada surat ukurnya atau gambar situasinya);
- d. Hak-hak lain yang membebaninya.

Sedangkan surat ukur adalah salinan memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas maka yang terpenting surat ukur harus memuat :

- a. Nomor pendaftaran;
- b. Nomor dan tahun surat ukur atau buku tanah;
- c. Nomor pajak jika mungkin;



- d. Uraian tentang letak tanah;
- e. Uraian tentang keadaan tanah;
- f. Luas tanah.

Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertipikat hak atas tanah tersebut adalah :

- a. Jenis hak atas tanah;
- b. Pemegang hak;
- c. Keterangan fisik tentang tanah;
- d. Beban di atas tanah;
- e. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

Jelaslah apabila seseorang memiliki sertipikat hak atas tanah akan merasa terjamin akan kepastian hak atas tanah yang dimilikinya, sebab apabila terjadi pelanggaran atas tanah hak miliknya maka pemilik tanah dapat menuntut haknya kembali. Hal ini merupakan konsekuensi dari ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lain kecuali lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Sehubungan dengan adanya jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan di Kabupaten Kampar ini, upaya yang dapat dilakukan oleh para pihak khususnya pembeli adalah :

1. Untuk tanah transmigran yang telah melampaui jangka waktu adalah melakukan perjanjian jual beli ulang dengan penjual di hadapan PPAT dengan memenuhi syarat-syarat administrasi yang sudah ditentukan.

Cara yang dapat dilakukan pemohon (pembeli) agar dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah dengan terlebih dahulu melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan PPAT untuk mendapatkan Akta Jual Beli yang merupakan salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT ini, harus disertai dengan pembayaran pajak-pajak kepada Negara yaitu PPh dan BPHTB.

Terkait dengan hal ini **Afnansyah Saad** mengatakan :

“Demi kepastian hukum bagi pembeli selaku pemilik tanah dibuktikan dengan sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana dijelaskan oleh Pasal 19 UUPA. Untuk mendapatkan sertipikat tanah dengan atas nama pembeli maka masyarakat di Kampar yang melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan melakukan pengulangan transaksi jual beli tanah di hadapan PPAT untuk mendapatkan Akta Jual Beli”.<sup>94</sup>

2. Apabila pihak penjual sudah tidak diketahui lagi di mana tempat tinggalnya sekarang, maka pihak pembeli dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri untuk mendapatkan Penetapan Keabsahan Jual Beli dengan menunjukkan bukti-bukti dan saksi-saksi.

---

<sup>94</sup> Hasil wawancara penulis dengan Afnansyah Saad(Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar) pada hari Selasa, 2 September 2013

Pada kasus transaksi jual beli tanah baik melalui selemba kwitansi maupun melalui kepala desa/lurah akan tetap sah karena masih ada bukti kwitansi yang ditanda tangani oleh para pihak yaitu penjual (dihadiri oleh suami/isteri) dan pembeli (dihadiri oleh suami/isteri), maupun yang melalui kepala desa/lurah dengan membuat surat pernyataan telah terjadi jual beli tanah yang dihadiri oleh kedua belah pihak, kepala desa/lurah dan saksi dari perangkat desa serta sepadan dari tanah berada. Kemudian semua pihak yang bersangkutan di sini menandatangani surat pernyataan tersebut. Dan bukti-bukti sebagaimana tersebut di atas bisa dijadikan sebagai alat bukti untuk di tunjukkan di pengadilan.

**Menambahkan lagi Afnansyah Saad :**

”Selain melakukan pengulangan transaksi jual beli di hadapan PPAT, untuk dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di kantor pertanahan adalah dengan meminta penetapan pengadilan yang menyatakan bahwa jual beli secara di bawah tangan yang pernah terjadi adalah sah menurut hukum, dan pemohon (pembeli) adalah pemilik sah dari tanah yang bersangkutan. Dengan adanya penetapan pengadilan tersebut dapat dijadikan dasar untuk digunakan sebagai salah satu persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.<sup>95</sup>

**Hal ini juga diperkuat oleh pendapat Yuntho Saparillo :**

“Bahwa jual beli tanah transmigran secara di bawah tangan yang masih dilakukan di desa-desa yang ada di Kabupaten Kampar, apabila kemudian di daftarkan pada kantor pertanahan ternyata ditolak, maka pemilik tanah dapat mengajukan permohonan guna meminta penetapan pengadilan yang menyatakan benar telah terjadi jual beli tanah dan pemohon adalah pemilik sah dari tanah yang bersangkutan. Penetapan ini nantinya dapat dipergunakan sebagai alat bukti dan dapat dijadikan salah satu syarat dalam

---

<sup>95</sup> Hasil wawancara penulis dengan Afnansyah Saad (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar) pada hari Selasa, 2 September 2013.



pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli secara di bawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar. Namun permohonan penetapan pengadilan tersebut belum pernah dilakukan oleh masyarakat Kabupaten Kampar”.<sup>96</sup>

Berdasarkan tinjauan penulis di lapangan pada masyarakat-masyarakat dan setelah melakukan kroscek di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dan Pengadilan Negeri Kampar, kenyataannya belum ada satupun permohonan yang diajukan oleh masyarakat pada Pengadilan Negeri Kampar, hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, dapat kita lihat dalam tabel berikut ini :

Tabel 2  
Alasan Masyarakat tidak Menempuh Jalur Pengadilan.

No	Alasan Masyarakat	Responden (Org)	Prosentase (%)
1	Tidak mengerti proses hukum	73	73
2	Takut berurusan di pengadilan	22	22
3	Takut mengeluarkan biaya besar	5	5
<b>J u m l a h</b>		<b>100</b>	<b>100</b>

Sumber : Pertanyaan kepada 100 orang responden

Tabel di atas menerangkan, dari pertanyaan yang penulis ajukan pada 100 (seratus) orang responden : ”kenapa masyarakat tidak memilih pengadilan untuk menyelesaikan persoalan tanah yang sedang mereka hadapi?” Pada tabel di atas dapat kita lihat bahwa sebagian besar (73%) responden menjawab tidak mengerti proses hukum, kemudian sebanyak

<sup>96</sup> Hasil wawancara penulis Yuntho Saporillo (Hakim Pengadilan Negeri Kampar) pada hari Kamis tanggal, 4 September 2013.

pembeli, keluarga dan masyarakat juga mengetahui, hal ini menguatkan bagi para pihak bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah yang dijual.

Dari hasil penelitian penulis di Kabupaten Kampar diperoleh data bahwa faktor yang menjadi penghambat di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui jual beli secara di bawah tangan adalah disebabkan karena 2 faktor, yaitu :

1. Faktor Ekonomi;

Dapat berupa mahalnya biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat apabila mengulang kembali jual beli di hadapan PPAT dalam hal ini adanya kewajiban membayar pajak, hal mana tidak hanya biaya formal yang telah ditentukan, melainkan faktor lainnya yang bersifat teknis ketika melakukan proses balik nama di kantor pertanahan.

2. Faktor Hukum.

Dapat berupa persyaratan yang banyak serta prosedur yang rumit, dapat kita ketahui bahwa pengetahuan masyarakat tentang hukum itu sendiri khususnya pengetahuan tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah sangat minim sekali bahkan ada yang tidak tahu sama sekali. Fiksi hukum yang menyatakan semua orang tahu akan hukum tidaklah dapat diterima seratus persen oleh masyarakat, hal lain juga disebabkan karena budaya hukum serta kebiasaan masyarakat setempat, yang mengakibatkan adanya persepsi yang salah mengenai pendaftaran peralihan hak. Adapun hal yang perlu diketahui masyarakat, hukum yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

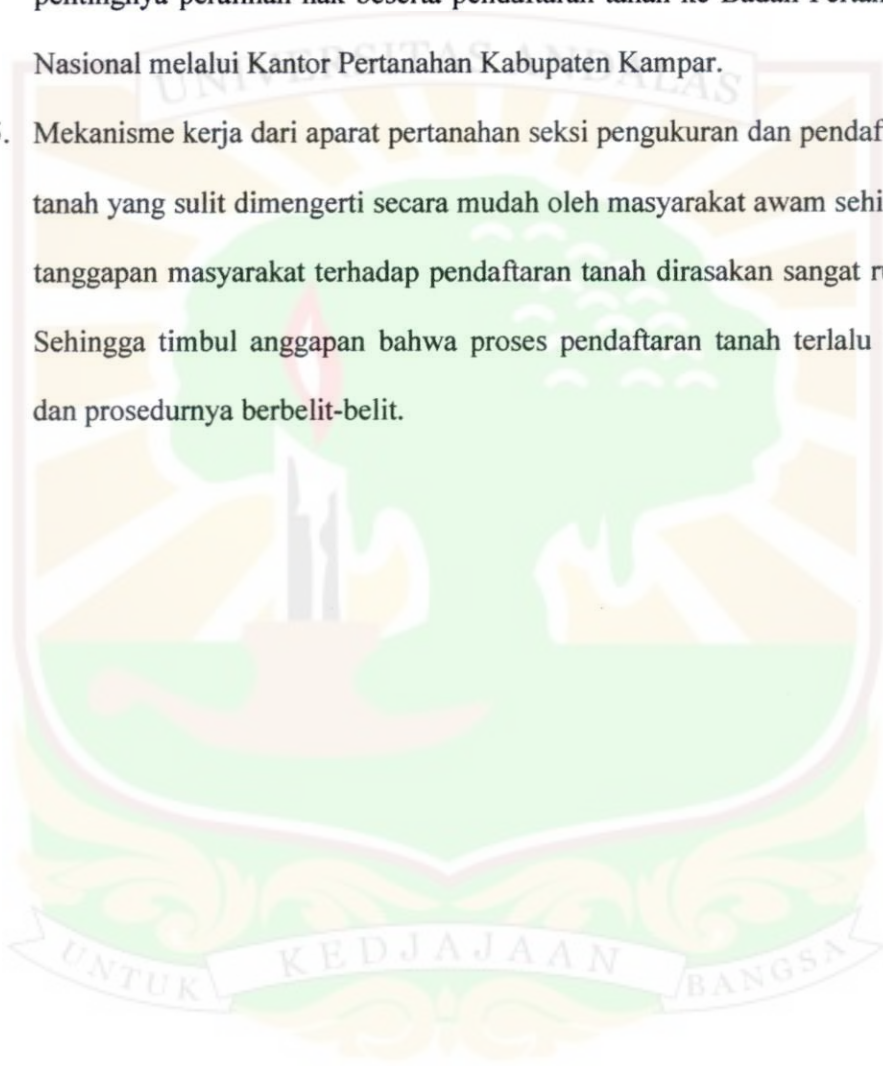
Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah transmigran yang diperoleh melalui jual beli secara di bawah tangan di Kabupaten Kampar dalam menjamin kepastian hukum tidak terlepas dari hambatan-hambatan yang timbul dalam prakteknya, walaupun hambatan yang timbul tidak berat, namun perlu mendapatkan perhatian dalam penyelesaiannya. Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut antara lain :

1. Masyarakat Kabupaten Kampar terutama di daerah pedesaan (wilayah transmigrasi) berkeyakinan bahwa jual beli hak milik atas tanah transmigran tidak memerlukan alat bukti yang sah yakni balik nama sertipikat, karena selama ini seluruh aparat desa, kelompok tani, dan koperasi tempat mereka bernaung sudah mengakui jual beli yang mereka lakukan, sehingga jual beli cukup dilakukan secara di bawah tangan saja.
2. Adanya larangan mengalihkan kepemilikan atas tanah transmigran, kecuali setelah mendapat izin dari kepala daerah (dalam hal ini Bupati Kampar) dan/atau kepala pertanahan Kabupaten Kampar. Tentu saja proses ini membutuhkan waktu yang lama, dan izin dari Bupati tersebut pun harus disertai syarat-syarat tertentu yang dianggap masyarakat terlalu rumit, membuat masyarakat yang membutuhkan uang, melakukan jual beli secara di bawah tangan, karena proses ini dianggap cepat dan cepat pula menerima uangnya.
3. Sebagian besar masyarakat menganggap bahwa biaya yang dibebankan untuk proses pendaftaran peralihan hak melalui akta jual beli terlalu



mahal, adanya biaya-biaya tersebut oleh pemilik tanah dirasakan sangat berat sehingga mereka belum mau mendaftarkan tanahnya jika tidak punya uang banyak.

4. Minimnya pemahaman masyarakat Kabupaten Kampar akan arti pentingnya peralihan hak beserta pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.
5. Mekanisme kerja dari aparat pertanahan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah yang sulit dimengerti secara mudah oleh masyarakat awam sehingga tanggapan masyarakat terhadap pendaftaran tanah dirasakan sangat rumit. Sehingga timbul anggapan bahwa proses pendaftaran tanah terlalu lama dan prosedurnya berbelit-belit.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

- 1). Terjadinya jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan (sekalipun sudah ada larangan pemindahan hak atas tanah transmigran tersebut)<sup>98</sup> disebabkan oleh beberapa faktor yaitu : Minimnya infrastruktur yang disediakan oleh pemerintah pada tahap-tahap awal program transmigrasi sehingga transmigran tidak betah tinggal di daerah transmigrasi, Minimnya penyuluhan dari instansi terkait (dalam hal ini Departemen Transmigrasi) mengenai aturan-aturan yang berlaku atas tanah transmigran termasuk aturan tentang larangan pengalihan hak atas tanah transmigran selama jangka waktu tertentu, Minimnya pengawasan dari dinas/isntansi terkait (Departemen Transmigrasi) terhadap tanah-tanah transmigran, Rasa saling percaya yang sangat tinggi antara penjual dan pembeli, Rendahnya pendidikan yang menyebabkan rendahnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat.
- 2). Bahwa terjadinya jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan di Kabupaten Kampar melalui beberapa cara yaitu : Para pihak (penjual/peserta transmigrasi dan pembeli) telah bersepakat untuk melakukan jual beli atas tanah transmigran, sepakat atas harga tanah yang akan dijual tersebut, kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah

---

<sup>98</sup> Larangan sebagaimana Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1978 selama 10 tahun kepemilikan, dan larangan sebagaimana Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1999 selama 20 tahun kepemilikan.

uang sebagai pembayaran kepada pihak penjual, dan pihak penjual menyerahkan tanah tanpa tanda terima. Para pihak melakukan jual beli atas dasar saling percaya di hadapan saksi-saksi sepadan, ketua RT, dan ketua kelompok tani. Setelah itu pihak pembeli langsung menempati tanah dan menggarap tanah yang dibelinya. Transaksi jual beli lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah saling mengenal satu sama lain dalam suatu kekerabatan (Keluarga); Para pihak (penjual/peserta transmigrasi dan pembeli) melakukan transaksi jual beli secara langsung, sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak penjual menyerahkan selebar kwitansi sebagai bukti telah menerima sejumlah uang sesuai harga yang telah disepakati sebelumnya dengan pihak pembeli. Kemudian pihak pembeli akan menempati tanah yang dibelinya dan menggarap tanah tersebut; Para pihak (penjual/peserta transmigrasi dan pembeli) melakukan transaksi jual beli di hadapan kepala desa/lurah. Kemudian perangkat desa datang ke lokasi tanah yang akan jual dan melakukan pengukuran yang disaksikan oleh kepala desa/lurah, penjual, pembeli dan sepadan sebagai saksi.

- 3). Sehubungan dengan adanya jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan di Kabupaten Kampar tersebut, upaya yang dapat dilakukan oleh para pihak khususnya pembeli adalah : Untuk tanah transmigran yang telah melampaui jangka waktu larangan peralihan adalah melakukan perjanjian jual beli ulang dengan penjual di hadapan PPAT dengan memenuhi syarat-syarat administrasi lainnya. Apabila pihak



penjual tidak diketahui di mana tempat tinggalnya sekarang, maka pihak pembeli dapat mengajukan permohonan pada pengadilan negeri untuk penetapan keabsahan jual beli yang mereka lakukan.

## 2. Saran

- 1). Perlu ditinjau kembali pemberian status hak milik atas tanah transmigran menjadi hak pakai, mengingat kalau status hak milik maka transmigran dapat dengan leluasa melakukan pemindahan hak (menjual), namun apabila diberikan dengan status hak pakai maka transmigran tidak akan bisa menjualnya dengan leluasa, kecuali sebelumnya ada perjanjian yang mengatur tentang hal itu.
- 2). Perlunya sosialisasi dari instansi terkait dalam hal ini Departemen Transmigrasi kepada masyarakat peserta transmigrasi tentang aturan-aturan yang terkait dengan perolehan tanah melalui program transmigrasi sehingga pelanggaran-pelanggaran yang tanpa disadari itu tidak perlu terjadi.
- 3). Perlu sosialisasi dari instansi terkait dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar kepada masyarakat bagaimana pelaksanaan jual beli tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan menghindari berbagai transaksi yang dilakukan secara di bawah tangan, serta perlunya memperbaiki sistim dan kinerja aparat kantor pertanahan.
- 4). Perlunya pengawasan dan bimbingan dari instansi terkait dalam hal ini Departemen Transmigrasi terhadap aktivitas para transmigran terutama dalam hal pengembangan daerah permukiman transmigrasi, mengingat

dinas/instansi yang mengatur masalah transmigrasi di Kabupaten Kampar sudah tidak didirikan lagi, diharap kepada kepala daerah dalam hal ini Bupati Kampar untuk mempertimbangkan kembali perlunya didirikan dinas atau sub dinas khusus mengatur masalah transmigrasi ini.

- 5). Perlunya solusi hukum bagi pembeli yang telah terlanjur melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah transmigran secara di bawah tangan, sepanjang dapat dibuktikan itikad baik dan keabsahan jual belinya, sehingga pembeli dapat melakukan balik nama terhadap sertifikat tanah ke atas nama mereka sendiri.
- 6). Perlunya sosialisasi dari instansi terkait dalam hal ini Pengadilan Negeri Kampar tentang tata cara mengajukan permohonan untuk mendapatkan penetapan di pengadilan negeri, agar masyarakat (pembeli) yang sudah terlanjur melakukan jual beli secara di bawah tangan tidak beranggapan lagi bahwa berurusan di pengadilan negeri itu rumit.
- 7). Dianjurkan kepada masyarakat yang sudah terlanjur membeli hak milik atas tanah transmigran untuk segera melakukan proses-proses sebagai berikut : Untuk tanah transmigrasi yang telah melampaui jangka waktu larangan peralihan, agar melakukan perjanjian jual beli ulang (Akta Jual Beli ulang) dengan penjual di hadapan PPAT dengan memenuhi syarat-syarat administrasi yang sudah diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, namun apabila pihak penjual sudah tidak diketahui keberadannya sekarang, maka pihak pembeli dianjurkan untuk mengajukan permohonan

pada panitera Pengadilan Negeri Kampar untuk penetapan keabsahan jual beli yang mereka lakukan secara di bawah tangan tersebut.





## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Ed. I, Cet. 1, Jakarta : Kencana,
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher,
- Amirudin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet VI, Jakarta : Raja Grafindo Persada,
- A.P Parlindungan, 1993, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung : CV. Mandar Maju, Bandung,
- 1983, *Aneka Hukum Agraria*, Bandung : Penerbit Alumni,
- Bachsar Mustafa, 1994, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Bandung : Remaja Karya,.
- Bachtiar Effendie, 1980, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Bandung : Alumni
- Boedi Harsono, 2004, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, , Edisi revisi, Jakarta : Penerbit Djambatan.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- Boedi Harsono, 1987, *Beberapa Analisis tentang Hukum Agraria II*, Jakarta : Esa Studi Club, Jakarta
- Effendi Perangin, 1990, *Mencegah Sengketa Tanah : Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjaminkan Tanah secara Umum*, Edisi I. Cet. II, Jakarta: CV Rajawali.
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi hukum*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada,

- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003, *Jual Beli : Seri Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Hartanto, J. Andy, 2009, *Problema Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, Cet. II, Yogyakarta : Laksbang Mediatama,
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985), Hlm 24.
- M. Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cet VIII, Jakarta : Sinar Grafika.
- Maria.S.W Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta : Kompas,
- Mudjiono, 1997, *Politik dan Hukum Agraria*, Yogyakarta : Liberty
- Purna, I. M., Sumarsono, Astuti, R., Sunjata, I. W. P., (1997), *Sistem Pemerintahan Tradisional di Riau*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan
- Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bandung : Pustaka Sutra
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), hlm 1
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), hlm. 31.
- S. Chandra, 2006, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat*, Jakarta : Pustaka Bangsa Press,
- Subekti, 1984. *Hukum Perjanjian* Cet .9 Jakarta : PT.Intermasa,
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Cet.10 Bandung : PT.Citra Aditya Bakti,
- Soemitro, Ronny Hanitjo, 1998, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia,
- Soerjono Soekanto, 1995, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press,

Soimin, Sudaryo, 1994. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika,

Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian : Teori dan analisa Kasus*, Ed. 1, Cet. 6, Jakarta : Kencana.

Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Ed. 1, Cet. 5, Jakarta : Kencana

### **Peraturan Perundang-undangan**

Indonesia, *Undang-undang Dasar 1945*.

*Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibjo. Cet. 8. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 tahun 1960.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian*, UU No. 29 tahun 2009.

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1978 tanggal 21 Januari 1978 tentang Larangan Pemindahan Hak Milik atas Tanah Yang Diperoleh dari Hasil Transmigrasi

Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Transmigrasi

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor Kep.Per.15/MEN/VI/2007 tentang Penyiapan Permukiman Transmigrasi

### **Website**

<http://smjsyariah89.wordpress.com>

<http://www.hukumonline.com/klinik>

<http://selaputs.blogspot.com/2011/01/arti-pengertian-definisi-peralihan.html>



[http://id.wikipedia.org/wiki/hak\\_atas\\_tanah](http://id.wikipedia.org/wiki/hak_atas_tanah)

<http://wonkdermayu.wordpress.com/artikel/upaya-hukum-bagi-para-pihak-dalam-perjanjian-jual-beli-barang/>

<http://pekanbaru.tribunnews.com/2012/11/23/budi-merasa-beruntung-jadi-transmigran>

[http://www.bps.go.id/download\\_file/Data\\_SP2010\\_menurut\\_kelompok\\_umur.pdf](http://www.bps.go.id/download_file/Data_SP2010_menurut_kelompok_umur.pdf)

[http://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Kampar#cite\\_note-12](http://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Kampar#cite_note-12)



**PEMERINTAH PROPINSI RIAU**  
**BADAN KESATUAN BANGSA POLITIK DAN PERLINDUNGAN MASYARAKAT**

Jalan Cut Nyak Dien II/2, Telepon (0761) 23740, 38736 Faximile (0761) 38736

**PEKANBARU**

Kode Pos : 28126

**REKOMENDASI**

**Nomor : 070/BKBPPM/7400/2013**

**T E N T A N G**

**PELAKSANAAN KEGIATAN PENELITIAN DAN  
PENGUMPULAN DATA TESIS**

Kepala Badan Kesatuan Bangsa Politik dan Perlindungan Masyarakat, setelah membaca surat permohonan Rekomendasi dari **Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Andalas, Nomor : 331.a/UN.16.4/PP-MKn/2013 tanggal 10 Oktober 2013**, dengan ini memberikan rekomendasi kepada :

1. Nama : **SYAHRUL**
2. N I M : 1120115027
3. Program Studi : Magister Kenotariatan
4. Konsentrasi :
5. Jenjang : S2
6. Judul Penelitian : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP MASYARAKAT YANG MELAKUKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN ( STUDI KASUS JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH TRANSMIGRASI DI KABUPATEN KAMPAR )**
7. Lokasi Penelitian :
  1. DINAS KEPENDUDUKAN CAPIL DAN TRANSMIGRASI ( KANTOR BUPATI KAMPAR )
  2. KANTOR PERTANAHAN KAMPAR
  3. PENGADILAN NEGERI KAMPAR
  4. KANTOR NOTARIS ADEFRIZAL DI BANGKINANG

dan ketentuan sebagai berikut :

tidak melakukan kegiatan yang menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan yang tidak ada hubungannya dengan kegiatan ini.

Pelaksanaan Kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data ini berlangsung selama 3 (tiga) bulan terhitung mulai tanggal rekomendasi ini dibuat.

Demikian Rekomendasi ini diberikan, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya dan kepada pihak yang terkait diharapkan untuk dapat memberikan kemudahan dan membantu kelancaran kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data ini dan terima kasih.

DIBUAT DI : PEKANBARU  
PADA TANGGAL : 23 Oktober 2013

**KEPALA BADAN KESATUAN BANGSA POLITIK DAN  
PERLINDUNGAN MASYARAKAT**

  
**Drs. RIZKA UTAMA N., M.Pd**

Pembina Utama Muda

NIP. 19651006 198702 1 001

**Penyampaian :**

**Penyampaian Kepada Yth :**

Bupati Kampar

di p. Kaban Kesbang Pemberdayaan di Bangkinang

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Andalas di Padang

yang Bersangkutan





PEMERINTAH KABUPATEN KAMPAR  
**KANTOR KESATUAN BANGSA DAN POLITIK**

JALAN TUANKU TAMBUSAI TELP. (0762) 20146

**BANGKINANG**

Kode Pos : 28412

**REKOMENDASI**

Nomor : 070/KKBP/2013/2168

Tentang

**PELAKSANAAN KEGIATAN PENELITIAN DAN  
PENGUMPULAN DATA TESIS**

Kepala Kantor Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Kampar setelah membaca Surat Badan Kesatuan Bangsa Politik dan Perlindungan Masyarakat Propinsi Riau Nomor : 070/BKBPPM/7400/2013 tanggal 23 Oktober 2013, dengan ini memberi Rekomendasi / Izin Penelitian kepada :

1. Nama : **SYAHRUL**
2. NIM : 1120115027
3. Universitas : Universitas Andalas Padang
4. Program Studi : Magister Kenotariatan
5. Konsentrasi :
6. Jenjang : S-2
7. Alamat : Padang
8. Judul Penelitian : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP MASYARAKAT YANG MELAKUKAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN ( STUDI KASUS JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH TRANSMIGRASI DI KABUPATEN KAMPAR )**
9. Lokasi Penelitian :
  1. DINAS DINAS SOSIAL DAN TENAGA KERJA KAB. KAMPAR
  2. KANTOR PERTANAHAN KAMPAR
  3. PENGADILAN NEGERI KAMPAR
  4. KANTOR NOTARIS ADEFRIZAL DI BANGKINANG

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Tidak melakukan Penelitian yang menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan atau yang tidak ada hubungannya dengan kegiatan penelitian dan pengumpulan data ini.
2. Pelaksanaan kegiatan penelitian/pengumpulan data ini berlangsung selama 3 (tiga) bulan terhitung mulai tanggal rekomendasi ini dikeluarkan.

Demikian rekomendasi ini diberikan, agar digunakan sebagaimana mestinya dan kepada pihak yang terkait diharapkan untuk dapat memberikan kemudahan dan membantu kelancaran kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data ini dan terima kasih.

DIKELUARKAN DI BANGKINANG  
PADA TANGGAL 25 Oktober 2013

An. KEPALA KANTOR KESBANGPOL KABUPATEN KAMPAR  
Kasubbag. Tata Usaha,



Rekomendasi ini disampaikan kepada Yth.

1. Bpk. Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang di Bangkinang.
2. Bpk. Kepala Dinas Sosial dan Tenaga Kerja Kab. Kampar di Bangkinang.
3. Sdr. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional di Bangkinang
4. Sdr. Notaris Adefrizal di Bangkinang
5. Sdr. Ketua Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Andalas di Padang
6. Yang Bersangkutan.





**NOTARIS**

**DEFRIZAL, SH. MKn**

M. Yamin No. 115 D Bangkinang

BUPATEN KAMPAR - RIAU

(0762) 7006799 Fax. (0762) 21578

Hp. 0811766755

Bangkinang, 30 Agustus 2013

Kepada Yth.

**Ketua Program Studi (Ka-Prodi)**

**Magister Kenotariatan (MKn)**

**Fakultas Hukum Unand**

Di

Padang

nomor : 59.a/N-AD/VIII/2013

amp : -

al : *Keterangan Penelitian atas nama*

**SYAHRUL Nim:1120115027**

Dengan hormat,

Sesuai dengan Surat Nomor:204/UN.16.4/PP-MKn/2013, tertanggal 15 Juli 2013, yang ditandatangani oleh Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, perihal Tugas Survey/Peneitian atas nama saudara SYAHRUL dengan Nomor Induk Mahasiswa (NIM) 1120115027.

Sehubungan dengan itu saya sampaikan bahwa yang bersangkutan telah melakukan penelitian melalui wawancara di kantor saya, Notaris pada tanggal 29 Agustus 2013, seluruh informasi dan data-data yang diperlukan dalam penelitian tersebut telah diberikan kepada yang bersangkutan.

Demikianlah surat ini saya, Notaris sampaikan semoga hasil penelitian yang dilakukan oleh yang bersangkutan dapat berguna bagi semua pihak.

Wassalam



**DEFRIZAL, SH. MKn**

**SURAT KETERANGAN**

**Nomor : W4/U7/2012/UM.01.10/XI/2013**

Yang bertandatangan di bawah ini Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bangkinang dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : SYAHRUL  
NIM : 1120115027  
No.KTM : 601592218310653  
No.Handphone : 085355591918  
Alamat : Perumahan Karta Raya Blok G.4 No.13 Jalan Karya  
Mandiri Kelurahan Maharatu, Kecamatan Marpoyan  
Damai Pekanbaru-Riau

Telah melakukan penelitian di Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 06 April 2013 s/d tanggal 08 April 2013 dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP MASYARAKAT YANG MELAKUKAN JUAL BELI HAK MILIK TANAH TRANSMIGRASI SECARA DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN KAMPAR”**.

Demikianlah Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan.

Bangkinang, 14 Nopember 2013

**An.KETUA PENGADILAN NEGERI BANGKINANG  
WAKIL PANITERA**

  
**ERLI SELFIANI,SH**  
NIP.19560609 1983022 001



# PENDAFTARAN - PERTAMA

an :

a) HAK MILIK  
No. 825  
Desa Suka Makmur

NAMA PEMEGANG HAK

JUMALI

b) NAMA JALAN/PERSIL  
No. 50.

g) PEMBUKUAN

Bangkinang

26 Februari 1992.

c) ASAL PERSIL

1. ~~Konversi~~

2. Pemberian hak

3. ~~Bemilikan~~

4. ~~Bemilikan~~

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya

KAMPAR

ttd

M. SARI MYTHA, SH

NIP 010070894.

d) SURAT KEPUTUSAN  
Kakamwil BPN Propinsi Riau  
Tanggal : 10 Desember 1991  
No. SK. 514/FPDT/KW. 24-KR/1991.

No. Urut : 17.

h) PENERBITAN SERTIPIKAT

Bangkinang

27 Februari 1992.

Uang pemasukan/biaya administrasi

Rp. 100,-

Lamanya hak berlaku

Berakhirnya hak

Tgl.

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Kotamadya

KAMPAR



M. SARI MYTHA, SH

NIP 010070894.

e) SURAT UKUR  
GAMBAR SITUASI

Tgl. 24 Februari 1992

No. 4263/1992

Luas: 7.500 M2.

i) PENUNJUK

Warkah No : 161/II/KPR/1992.



05.05.01. . 1.00825

Nomor hak : 425.....

## SURAT UKUR GAMBAR SITUASI

Nomor : ...4263..... /19..... 92

### SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : ..... RIAU

Kabupaten/Kotamadya : ..... KAMPAR

Kecamatan : ..... KAMPAR KIRI

Desa/Kelurahan : ..... SUMA MAKUR

Peta : ..... - -

Lembar : ..... 4 Kotak : ..... B14 Nomor Pendaftaran : ..... 50

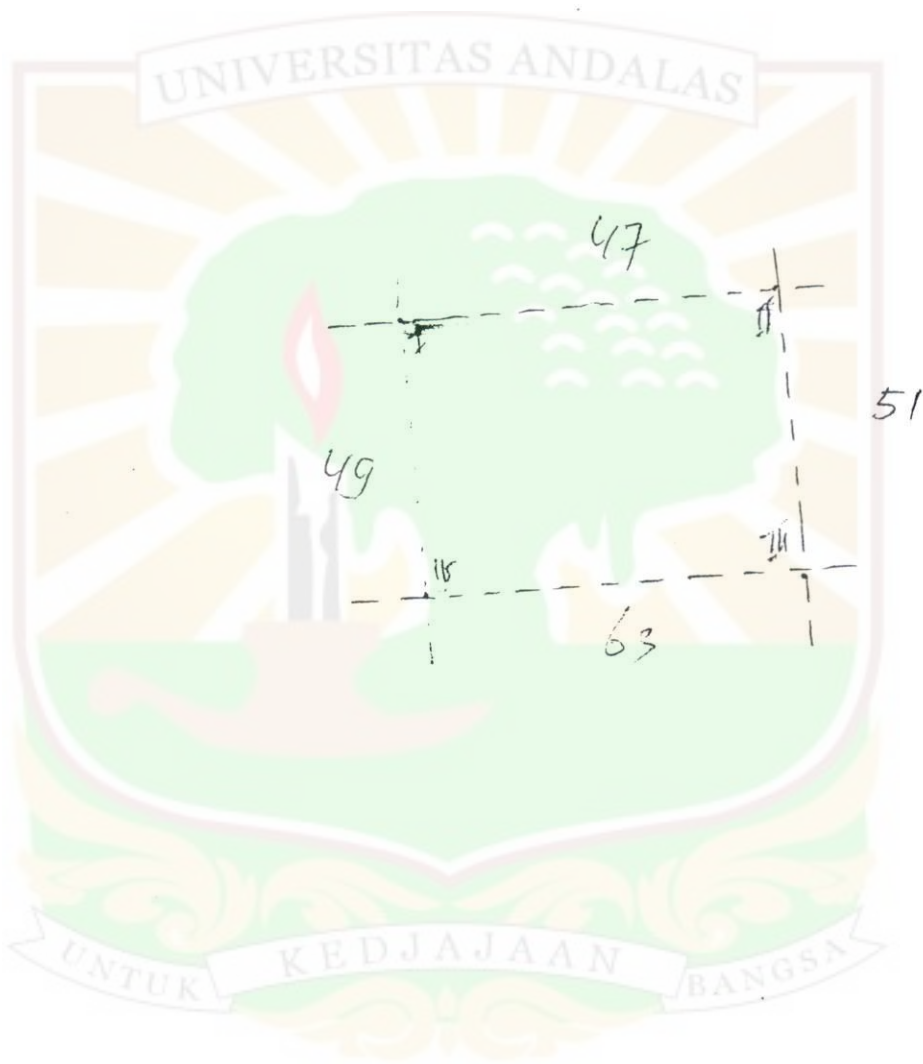
Keadaan Tanah : ..... Sebidang tanah untuk lahan usaha II

Tanda tanda batas : ..... Terdiri dari kayu berdiri dipojok persil.

Luas : 7.500,42 (tujuh ribu lima ratus meter persegi).

Penunjukan dan penetapan batas : ..... Batas tanah ditunjukan oleh KKUP I SKP.A

2000  
PERBANDINGAN 1 : .....



PENJELASAN : ..... batas tanah ini





SURAT PERNYATAAN JUAL BELI TANAH



# KOPERASI UNIT DESA KUD - SETIA TANI

DESA SUKA MAKMUR KECAMATAN GUNUNG SAHILAN  
BADAN HUKUM NO : 1351 / BH / XIII

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N A M A : KARSUM  
UMUR : 39 TAHUN  
AGAMA : ISLAM  
PEKERJAAN : TANI  
ALAMAT : SIALANG KUBANG

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa saya sanggup / bersedia meneruskan / melanjutkan yang menjadi tanggung jawab serta kewajiban didalam Proyek KKPA pada KUD Setia tani Desa Suka Makmur, Kec. Gunung Sahilan, Atas Nama : YURNALISA

Yang telah dilimpahkan kepada saya pada tanggal 04 Sept 2008

Demikian pernyataan ini saya buat atas dasar yang sebenarnya untuk dapat sebagai bukti kesanggupan dalam melanjutkan tanggung jawab dalam proyek tersebut dan saya tanda tangani diatas Matri 6000.

Suka Makmur, 04 Sept 2008

Yang Membuat Pernyataan



KARSUM



**KARTU TANDA PENDUDUK  
WARGA NEGARA INDONESIA  
PEMERINTAH KABUPATEN KAMPAR**

Selanjutnya dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak masa berlaku habis, penduduk yang bersangkutan diwajibkan mengajukan kembali permohonan untuk memperoleh Kartu Tanda Penduduk yang baru. Pengisian terhadap perubahan isi dengan dilampirkan surat keterangan.



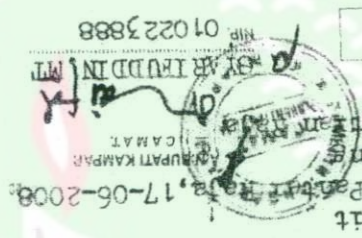
0097455



*[Handwritten signature]*

Tanda tangan dan satu Cap Jempol kiri memegang K.T.P.

Nomor K.T.P. : 14.01.20.1.04.00974  
Nama lengkap : K A R S U M  
Jenis Kelamin : Pria  
Tempat/tgl. lahir : Cilacap, 24-11-1969  
Kawin/Tidak kawin : Kawin  
Pekerjaan : Petani  
Alamat : Jl. Sawit  
R.T./R.W. : 02/01  
Kelurahan/Desa : S. Kuber  
Kecamatan : Perhentian  
Beraku hingga : 17-06-2008



24-11-2011

010223888